Annual Report

1988-1989

Rent Review Hearings Board

Annual Report

1988-1989

Rent Review
Hearings Board

91-00689/

Head Office
77 Bloor Street West
10th Floor
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-2742 or 963-1914

Northern Region
30 Cedar Street
8th Floor
Sudbury, Ontario
P3E 1A4
(705) 688-3015

Southwestern Region
150 Dufferin Avenue
2nd Floor
London, Ontario
N6A 5N6
(519) 679-7226

Eastern Region
255 Albert Street
4th Floor
Ottawa, Ontario
K1P 6A9
(613) 563-7096

Central Region
2190B Yonge Street
6th Floor
Toronto, Ontario
M4S 2B4
(416) 322-7811

ISSN 0843-5073

Ontario

Office of the Chairman

Bureau de la présidente

Rent Review Hearings Board

Commission de révision des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

The Honourable John Sweeney
Minister of Housing
777 Bay Street
10th Floor,
Toronto, Ontario
M5G 2E5

Dear Minister:

In compliance with Section 51(1) of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*, I am pleased to provide you with the second Annual Report of the Rent Review Hearings Board. This report reflects the Hearings Board's activities during fiscal year 1988-1989.

Respectfully submitted,

Ratna Ray.

Dr. Ratna Ray
Chairman

Table of Contents

Letter of Transmittal

Chairman's Comments

I Introduction

II Summary of Selected Orders and Reasons

III Case Flow

IV Board's Publications and Reference Material

V Budget and Expenditure

VI Members' Profile

VII Regional Services and
the Board's Advisory Functions

VIII Statistical Tables

Chairman's Comments on Year Two

Veteran heads of administrative tribunals tell me that it takes some three to five years for a new agency to show its true capacity.

For the Hearings Board, Year One went almost entirely to "setting up shop". Year Two has begun to show some pattern of demand on the the Hearings Board's operation.

The number of cases has increased from 167 in the starting year, to 2,928 in the period under review. My sense is that Year Three (1989-90) will be the acid test of the Board's ability to meet its mandate under a legislation that is generally recognized as being extremely complex.

WHAT WAS AIMED FOR 1988-1989?

Recalling the First Annual Report, my goal, in essence, was to set up a process that would:

- deal with appeals and orders efficiently;
- produce clearly written orders and reasons as quickly as possible;
- publish guidelines, procedures, and information material for the public; and
- enable the Board to meet the goals of the *French Language Services Act* before it comes into force, as well as to be in the leading edge of providing services in other languages.

SO WHAT IS THE STORY?

Results achieved since then are:

- 971 hearings were held and 544 orders were issued.
- A selection of 40 orders and reasons were published separately as these broke new ground.
- More than 46% of appeal cases were heard within 4-6 months of being filed, and the same volume of orders were also issued during this time frame.
- The Board published its guidelines and procedures regarding the conduct of hearing and disposition of appeals.
- The Board's regional offices were reasonably equipped and fairly able to deal with the number of cases that increased from 167 to 2,928.
- Several public meetings were held and the Board's printed information was distributed far and wide.
- The Board held a number of hearings in French, and is capable of providing its services in French, as required by the *French Language Services Act* that came into effect on November 18, 1989.
- The Board's pamphlets are made available in seven other languages. These are: Italian, Chinese, Greek, Polish, Portugese, Spanish and Hindi. In addition, the Board mirrors, and may indeed be the administrative tribunal that best reflects the linguistic and cultural mix of the population of Ontario.

EMERGING PATTERNS

Too early to speculate why, but certain patterns are emerging from the appeals handled by the Hearings Board. Perhaps there are some risks in identifying these patterns now. But public interest wins over risks inherent in statistical findings. Here are some examples:

REASONS FOR APPEAL

Based on a review of 454 Orders of the Hearings Board, about 30% of the appeals indicated a lack of understanding of the rent review legislation and the process.

The proceedings, however, revealed that in too many instances, the parties might not have appealed if the calculations and reasons were more clearly explained in the initial rent review decisions.

POSSIBLE CHALLENGE

Nearly half of all appeals filed with the Hearings Board in this fiscal year claimed exemption from the *Act*. These are related to Suite Hotels.

REPRESENTATION

In thirty-six cases out of 100, landlords and tenants were represented by agent. One out of every two landlords was represented by agent or counsel, while only one of every five tenants had someone else act on their behalf.

"NO-SHOW"

In 93 of 100 whole building review hearings and in 91 of 100 rent rebate hearings, landlords were either present themselves or were represented by counsel or agent.

The number of hearings where tenants were either present themselves or represented by an agent was much lower—74% in whole building review hearings and 83% in rent rebate hearings.

PUBLIC ENQUIRIES

A total of 9,437 enquiries was received, 95% by telephone. Three times as many tenants as landlords contacted the Hearings Board seeking information or assistance.

NEXT YEAR'S PLAN

Self-scrutiny is often more palatable than a report card imposed by someone else.

This year's story persuades me to conclude that while much good work is being done by the

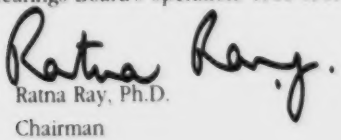
Hearings Board, a collective pulling up of socks is clearly needed to avoid a lurking phantom: backlog of appeal cases.

On the other side of the story, parties appearing before the Hearings Board, need to be better informed and better prepared to prove their cases—if only in their own interest.

The priority items on the agenda next year would, then, be three areas:

1. streamlining and strengthening internal systems of operation so that the public is served more effectively, and without undue delay. This may require an external assessment of the Board's strengths and weaknesses;
2. improving the quality of service through close review and improved training; and
3. investing more time and effort on better informing the appealing public.

In closing, I want to express my appreciation to the parties appearing before the Hearings Board, landlords, tenants (in alphabetical order) and their representatives, for their understanding and cooperation. With this professional and positive working relationship, the Board was able to serve as effectively as it could, often under circumstances trying for all—during this first real year of the Hearings Board's operation: 1988-1989.



Ratna Ray, Ph.D.
Chairman

I

Introduction

This is the second Annual Report of the Rent Review Hearings Board. The reporting period is the fiscal year 1988-1989. The report recalls the mandate of the Hearings Board under the *Residential Rent Regulation Act, 1986* (the *Act*), sketches out the Board's services, and summarizes the results achieved: volume and nature of appeals received, conclusion of these appeals, and summaries of cases that broke new ground. Statistical summaries are also included for ease of reference.

MANDATE

The Rent Review Hearings Board is an appeal body created by the *Act* in December 1986. The *Act* gives tenants and landlords a right to appeal to the Board rent review decisions of the Minister of Housing. These decisions may relate to determination of rent, dispute over registered rent, or proposed rent increase, standard of maintenance of rental units, rent rebate, or questions over Minister's jurisdiction.

The *Act* requires the Board to hold full and fair hearings, be expeditious in its proceedings, and render decisions based on facts and real merits of the case. Under this *Act*, the Board may affirm, vary, or substitute the Order of the Minister with its own Order.

The entire appeal process (notices of hearing, hearing related activity, the hearing itself) is subject to the *Statutory Powers Procedure Act*. Pre-hearing conferences are exceptions to this rule.

II

Summary of Selected Orders and Reasons

An annual report of this Board should be more than a statistical snapshot. The Board interacts daily with tenants and landlords in the province. Orders and reasons deal with issues that are very real and important to these landlords and tenants.

How then can this report be issued without featuring the ground-breaking decisions? Here are a number of decisions which originally appeared in a slightly varied form in the Board's *Summary of Select Decisions*. These decisions show the Board in motion.

WHAT IS IT?

WHEN IS A "RENTAL UNIT NOT A RENTAL UNIT"?

In the matter of Lot 61, Plan 419, Cartwright's Point, Kingston
Appeal No. E-0066-88, July 21, 1988.

The landlord appealed the Administrator's Order arguing that the definition of "rental unit" as contained in the *Act*, does not apply to the present situation. The landlord purchased the home located on land leased from the owner of the land. The original lease on the property was for a specific term of years. It was renewed at a higher rent indexed to the cost of living.

The Hearings Board decided that the definition of "rental unit" should be read to include a site which is rented, and is used for a residential purpose.

Relying on E.A. Driedger, *Construction of Statutes*, 2nd ed. (Toronto, Butterworths, 1983), the Hearings Board held that the interpretation given to the definition of rental unit must be consistent with the aims and intent of the *Act*, and not create one that would lead to an absurd result.

TWO BUILDINGS HELD NOT TO BE PART OF SAME RESIDENTIAL COMPLEX

In the matter of 350 Queen Mary Street, Ottawa
Appeal No. E-0832-88, February 17, 1989.
In the matter of 356 Queen Mary Street, Ottawa
Appeal No. E-2669-88, February 17, 1989.

These two units were originally considered as part of the same residential complex by the administrators. On appeal, the landlord argued that they were not the same residential complex and that they should have been dealt with as two separate applications. These units are separated by another unit not owned by the landlord. The Board referred to the definition in the Regulations of residential complex and found that they were not part of the same residential complex, as they were separated by another unit not owned by the landlord, each had its own separate parking, and each had its own financing and tax assessment.

BASEMENT CONSIDERED A FACILITY, AND SEPARATE CHARGE

In the matter of 38 Nassau Street, Toronto
Appeal No. C-0228-88, August 10, 1988.

The landlord appealed arguing that the rent paid by the present tenant was larger because the basement area now formed part of the unit. The tenant responded that it was little more than a storage room.

The Board concluded that in principle, the basement could be considered a facility if it is indeed usable, for which a separate charge could be added. This consideration, however, did not apply in this case.

First, the tenancy agreement in this case did not refer to it, nor did the tenant agree to its addition whether by written amendment to the tenancy agreement or otherwise.

LANDLORD'S CLAIM FAILS THAT COMMERICALLY ZONED STUDIO APARTMENTS ARE NOT SUBJECT TO THE ACT

In the matter of Apartment 6, 65 Glenelg Street West, Lindsay,
Appeal No. E-0347-88, December 6, 1988.

In response to a tenant's application for rent rebate, the landlord claimed that the unit was commercially zoned and was a studio apartment. The landlord submitted a lease which contained reference to the unit being a "studio apartment" and "not a residence as defined in the *Residential Tenancies Act*." The Board considered the evidence and found that apart from the ground floor, which had a history of commercial use, the units on the second and third floor were used as residences. The Board found that the commercial assessment was not a critical factor. The Board stated that despite the lease, it was up to the Board to decide whether the unit was subject to the *Act*.

BOARD RECOGNIZES LANDLORD CREATED NEW UNIT

In the matter of 412 Simcoe Street North, Oshawa,
Appeal No. C-0447-88, December 20, 1988.

In 1985, the landlord spent approximately $30,000 renovating a rental unit. Evidence was given that an exceptional restoration took place, creating a totally different apartment with a definite change of character. The Board found that a new unit was created pursuant to the interpretation of section 128 of the *Residential Tenancies Act* by rent review guideline #9. This provision was applicable to the extent that the renovations took place prior to the new legislation.

WHO IS INVOLVED?

WHO IS A TENANT DIRECTLY AFFECTED BY AN ORDER?

In the matter of 90 Muirlands Drive, Scarborough
Appeal No. C-0382-88, November 3, 1988.

The tenants appealed an Order of the Rent Review Administrator related to a whole building review application of the landlord.

The landlord's agent submitted that the tenants' appeal should be dismissed as they became tenants subsequent to the 12-month period following the effective date set out for rent increase. The agent also claimed that the term "directly affected" should not apply to tenants who were not tenants during the period of time relevant to the application.

The Hearings Board, however, found that the tenants had the right to appeal because they are directly affected by an Order which, though made prior to the tenancy, does affect "future" tenants' rents.

DEFINING A LANDLORD FOR THE PURPOSE OF BRINGING AN APPLICATION, RETROACTIVELY

In the matter of 3380 South Millway, Mississauga
Appeal No. C-0167-88, November 25, 1988.

The landlord appealed an Order of the Rent Review Administrator, concerning section 74 of the *Act*. The current landlord acquired title on December 16, 1987. The previous landlord got possession of title on February 16, 1987. The landlord prior to that obtained title in 1985. The base year in the application under review was the calendar year of 1984. At that time, the residential complex was owned by a third owner previous to the current landlord.

In order to justify bringing in a retroactive application, the appellant put forward as a main argument that the definition of landlord under section 1 of the *Act* allows, among other things, successor in title.

The Board, however, found in support of the Administrator's Order. In its reasons, the Board pointed out that even though the definition of landlord in the *Act* is broad enough to include successors in title, it underlined that subsection 73(3) clearly states "(a) landlord who has increased the rent '.....' may make an application." The Board found that the words "who has increased the rent" qualify the word landlord, and as a result, the application was not brought by the proper party.

RENT REBATE ORDERS LIMITED TO PERIOD OF LANDLORD'S OWNERSHIP

SECOND LANDLORD CLAIMS NOT AWARE OF PREVIOUS UNLAWFUL INCREASE

In the matter of Apartment 1, 40 McIntosh Street, Scarborough
Appeal No. C-0368-88, October 19, 1988.

The landlords appealed an Order of the Minister resulting from an application made under section 95 of the *Act*. The Board accepted evidence concerning the periods of ownership of the landlords involved in the appeal. The Board awarded a rebate based on each landlord being liable for the period each owned the building.

The previous landlord had increased the rent above the guideline. The second landlord acquired the building believing that the rent was lawful. The Board found that there was no evidence to substantiate that the previous tenant had been given a preferential rent. Even though the new tenant agreed to pay a higher rent, subsection 2(1) of the *Act* applied, which states that the *Act* applies despite any agreement or waiver to the contrary. The Board determined the lawful rent and carried it forward to the period of the second landlord's ownership.

The Order of the Minister was set aside and substituted with the Order of the Board.

THE MATTER IN PROCESS

ORDERS EXTENSION OF TIME FOR FILING OF DOCUMENTS AND HEARS APPLICATION AS IF IT WERE AN APPEAL

In the matter of 3434 Eglinton Avenue East, Scarborough
Appeal No. C-0372-88, November 23, 1988.

The landlord appealed an Administrator's Order that dismissed the application for a whole building review. The landlord filed the application in time, but failed to file the cost revenue statement and supporting documentation within the time allowed by the Rent Review Administrator.

The Board granted an extension of time for the filing of the aforementioned documents and declared that the final disposition of this application would be made by the Hearings Board instead of sending it back to the Rent Review Services of the Ministry of Housing.

In its reasoning, the Board considered the question, "where does prejudice lie, if the extension were not granted." The Board acknowledged that while the landlord was dilatory in submitting the supporting documentation, the application was filed in time. The Board found that there was very convoluted correspondence between the landlord and the Rent Review Services which must have contributed to this outcome. The Board found that denying this extension would result in prejudice to the landlord. But in the interest of an expeditious disposition of this unduly prolonged application, the Board went an extra distance and decided that the Board would attend to this application.

AGENT'S COMPETENCE AND OUTCOME

In the matter of Mackenzie Manor, 25 Harris Street, Cambridge
Appeal No. SW-0089-88, June 21, 1988.

The landlord appealed the Ministry's dismissal of the whole building review application.

Despite several extensions of time granted to the landlord by the Rent Review Services, the landlord did not take advantage of time extensions. The agent designated by the landlord had insufficient knowledge to explain the landlord's position and his/her failure to file documents with the Hearings Board.

A full year had gone by since the landlord's application was filed with Rent Review Services, and the tenants did not have any opportunity to consider or challenge the required information.

The Hearings Board concluded that a landlord serious about getting rents determined and costs considered, would have found a way of either proving the case, or hiring someone competent to do the job. Numerous and fair opportunities were accorded to the landlord. Therefore, a further request for additional extension of time was not granted.

LANDLORD DENIED REQUEST TO BRING APPLICATION LESS THAN 90 DAYS IN ADVANCE OF FIRST EFFECTIVE DATE

In the matter of 40 Moreau Avenue, Garson,
Appeal No. N-0463-88, December 15, 1988.

The landlord was 20 days late in filing a whole building review application. The *Act* requires that this be filed 90 days in advance of the first effective date of increase. The previous legislation, the *Residential Tenancies Act*, required only that it be filed 60 days in advance. The landlord sought for an extension of time allowing for the application as filed to go forward. The Board found that the word "extend" means to stretch out and not shorten. The Board relied on the case of *Re Costo and Residential Tenancy Commission et al.* (1988), 63 O.R. (2d) 745.

CONCERNING THE NOTICE OF APPEAL

PARTIES REQUIRED TO GIVE COPY OF NOTICE OF APPEAL

In the matter of Apartment B, 80 Gibson Street, Parry Sound
Appeal No. N-1317-88, March 21, 1989.

The landlords appealed an Order of the Minister by filing a Notice of Appeal. The landlords did not give a copy of this to the tenant, as they thought the rent review process automatically did this. The Board pointed out the requirements of the *Act* that a party appealing must give a copy of the Notice of Appeal to the other parties affected. The Board remedied this procedural matter and proceeded with the hearing.

BOARD FAILS TO FIND NOTICE OF APPEAL FRIVOLOUS OR VEXATIOUS

In the matter of 285 Saguenay Avenue, Oshawa
Appeal No. C-0256-88, March 6, 1989.

The Board rejected the argument that the Notice of Appeal was frivolous and vexatious. It was further stated that in order to file an appeal, it is not necessary to state any grounds of appeal. The Board said that since the Order of the Rent Review Administrator does not include reasons for his decision, it is not necessarily clear to a party where his quarrel with the decision might lie.

BOARD DISAPPROVES OF METHOD OF GIVING NOTICE OF APPEAL

In the matter of 871 Martindale Road, Sudbury
Appeal No. N-0353-88, February 20, 1989.

The landlord filed a Notice of Appeal form and stated in the section entitled "Reasons for Appeal" that the Reasons were outlined in a letter attached. Only the form was given to the tenant by the landlord. The landlord's agent stated that the *Act* only requires that the Form be given to the tenants and not any attachments. The Board disapproved of this practice and although they proceeded in this instance, indicated that a recurrence of this method of giving a Notice of Appeal could result in a dismissal.

WHAT IS RENT?

DEFINITION OF RENT

In the matter of Apartment 2, 186 Berkshire Drive,
Appeal No. SW-0269-88, July 15, 1988.

Landlord appealed a rent rebate Order from the Ministry of Housing. In the landlord's view, the amount of $150.00 the tenant paid to the landlord for painting should not be included in the rebate.

The Hearings Board concluded, however, that the amount should indeed be an integral part of the rebate. This decision was on the basis of evidence and in line with the scope and intent of the definition of rent in the *Act*.

PAINTING CHARGE REBATED TO TENANT

In the matter of 303 - 125 Forest Avenue, Hamilton
Appeal No. SW-0655-88, February 20, 1989.

On occupancy, a tenant was charged $150 as a painting fee. The Board determined that the painting fee charged was rent in excess of the lawful rent, and ordered it to be rebated to the tenant.

CARETAKING SERVICES RECOGNIZED AS COMPONENT OF RENT

In the matter of R.R. #1, Essex
Appeal No. SW-0814-88, February 21, 1989.

The Board recognized the sum of $50 as a cash allowance for caretaking services provided by a tenant. Therefore, in a rent rebate appeal, the Board took this $50 amount into account in determining the maximum rent.

LANDLORD NOT ENTITLED TO RAISE RENT BECAUSE TENANT SUBLETS PART OF THE RESIDENTIAL COMPLEX

In the matter of 212 Flora Drive, Scarborough
Appeal No. C-0516-88, March 3, 1989.

The landlord leased a single dwelling to a tenant. Subsequently the tenant rented the basement for a sum of money. The landlord increased the rent as he felt he was only charging reasonable market value for the property taking into account that the tenant was subletting part of the residential complex. The Board found that this was not a reason allowed by the legislation to increase the rent for a residential complex.

ABATEMENT AND RENT REBATES

In the matter of Apartment 23, 2449 Queen Street East, Toronto
Appeal No. C-0851-88, March 7, 1989

In determining a rent rebate, the Board considered the amount of the rent abated by a District Court as being "paid rent." The Board found that were it to make any deduction in the rents before making calculations of the rent or payments, it would have the effect of being contrary to the District Court decision.

ON THE EVIDENCE

HEARSAY EVIDENCE

In the matter of 137 Oriole Street, Oshawa
Appeal No. C-0079-88, October 31, 1988.

Although the *Statutory Powers Procedure Act* allows the acceptance of hearsay evidence, this Order was almost entirely built on hearsay evidence.

Tenants appealed an Order of the Rent Review Administrator, which related to a rebate application (Section 95 of the *Act*). The tenants were relying on verbal information given to them by a previous tenant. The tenants requested, and persuaded the Hearings Board to issue summons for a previous tenant. The tenants could not locate the previous tenant until the day before the hearing. At this time the previous tenant declined to attend the hearing but told the appellants to inform the Board what he paid in rent.

At the hearing, the appellants apprised the Hearings Board what they had been told by the previous tenant regarding his monthly rent. The landlord's counsel stated that the Board had no evidence on which it could make a ruling on the lawful rent.

The Board, however, accepted the hearsay evidence and decided to assign it a great deal of weight. The Board reasoned that the tenants had made an attempt in good faith to corroborate the hearsay evidence, but were unable to do so.

On the other hand, the landlord was represented and could have challenged the tenants' claim of previous rent by bringing forward pertinent documents and records to the Board, which neither the landlord nor the counsel had attempted to do.

NATURE OF EVIDENCE REQUIRED TO PROVE EXTRAORDINARY OPERATING COST

In the matter of 1955-1991 Victoria Park Avenue, Scarborough
Appeal No. C-0072-88, November 25, 1988.

The landlord claimed a number of extraordinary operating costs. While the Board recognized insurance as this type of cost, it did not recognize other items claimed. The reason why the Board did not recognize these other extraordinary operating costs was based on the fact that the landlord was unable to provide clear documentation and explanation concerning which costs fit into which category or year.

The Board further disallowed an extraordinary operating cost for the item Capital Tax, as it had been incurred but not paid during the base year.

AFFIDAVIT FOUND NOT HELPFUL IN DETERMINING DISPUTE

In the matter of Apartment 3, 489 Ash Street, Sudbury,
Appeal No. N-0462-88, January 24, 1989.

The tenant occupied the main floor of a building. In dispute was whether the use of a basement required a consideration of a unit being rented for the first time. The landlord filed an affidavit of the previous tenant, stating what was previously included in the main floor rent. The current tenant disputed this. The landlord also gave evidence which did not coincide with the affidavit. The panel was concerned that the person swearing the affidavit was not available to be questioned about its content. The Board therefore accepted the current tenant's evidence, together with that of the landlord, and made a finding that the use of the basement was a privilege enjoyed in much the same manner by both the previous and current tenant, and therefore no new unit was created.

ASSESMENT ROLL USED BY BOARD TO DETERMINE OCCUPANCY OF UNIT

In the matter of 46 Morgan Avenue, Toronto
Appeal No. C-0856-88, March 15, 1989.

The landlord stated that he had acquired the building in January, 1986, and had left it vacant for approximately 9 and 1/2 months. He stated that he was unsure as to how long it had been vacant prior to his acquisition. The Board had to determine whether section 128 of the *Residential Tenancies Act* applied, which allowed new setting of rent after 12 months of vacancy. The tenant submitted a certified copy of the tax assessment roll which showed various owners and tenants for the period 1984 to 1986. The assessment roll was the only documentary evidence that the Board had before it concerning this issue, and it accepted this evidence on the balance of probabilities.

A QUESTION OF FINANCING

FAMILY FINANCING RECOGNIZED AS MORTGAGE FUNDS

In the matter of 130 Avalon Place, Kitchener,
Appeal No. SW-0667-88, January 23, 1989.

Landlords acquired a residential complex and approached a financial institution for the purposes of obtaining mortgage financing. The landlords were advised that the interest rate for such a mortgage would be 13.5%. The landlords then approached five family members who agreed to loan the landlords the sum of money at 11%. A formal mortgage document was drawn to that effect. In considering this appeal, the Board allowed the use of family members' funds to finance the original purchase of the building. However, the Board did not recognize one family contributor who was a co-owner of the building. The extent of the co-owner's portion of the mortgage was recognized as equity.

BOARD REFUSES TO RECOGNIZE LOAN TAKEN OUT TO PAY MORTGAGE ARREARS

In the matter of 10 Sixteenth Street, Etobicoke,
Appeal No. C-0615-88, January 4, 1989.

A landlord claimed a $20,000 loan which was needed to pay mortgage payments because the landlord's agent was behind in the mortgage payments. The Board determined that the landlord's agent was the recipient of the loan as well as the mortgagee of the property. The Board did not recognize this loan transaction in these circumstances. The Board allowed a justified increase based on operating cost allowance and capital expenditures.

BOARD RECOGNIZES NON-ARM'S LENGTH FINANCING

In the matter of 25 Maple Street, Uxbridge. Appeal No. C-0763-88, January 9, 1989.

The Board recognized a second mortgage even though the lender was the landlord's spouse. In reference to subsection 4(1) of O. Reg. 440/87, the Board stated that one does not automatically disallow a cost solely because it results from a non-arm's length transaction. The Board set out a test that one should compare the cost against the free forces that exist in the marketplace. The Board found that the interest rate was lower than market rates and as a result found that it was proper to allow such financing.

THE BOARD DECIDES ON THE REAL MERITS, BUT WITHIN THE CONFINES OF THE LEGISLATION

In the matter of 217 Morningside Avenue, Scarborough, Appeal No. C-0214-88, December 2, 1988.

A mortgage of the landlord was notionalized pursuant to the regulations. The landlord argued, in part, that the Board should not follow those regulations but decide the case on the real merits and justice. The Board referred to the Ontario Court of Appeal case of *Re Residential Tenancies Act* (1980), 26 O.R. (2d) 609, where the court stated that the real merits and justice do not allow for a disregard of the law or legal precedent in making a decision and that the power that it gives is limited by the legislation.

THE POWER OF AN ORDER

CAN THE BOARD GO BEHIND PREVIOUS ORDERS?

In the matter of Unit 7, 157 Pim Street, Sault Ste. Marie Appeal No. N-0001-88, May 16, 1988.

The landlord appealed a rent review rebate Order made by an Administrator. The Administrator's Order was based on the validity of Notices of Increase prior to the rent accepted in an Order of the Residential Tenancy Commission. The Commission had issued the Order setting maximum rent as of June 1, 1986.

The Hearings Board ruled that the rents ordered by the Commission should be accepted, and should not be gone behind in determining lawful rent and rent rebate. In its reasons, the Board adopted the principle embodied in *Mascan Corp and Ponzi et al* (1987), 56 O.R. (2d) 751: "it is a fundamental principle, that where any judicial tribunal having proper jurisdiction gives judgement, then that judgement will be *res judicata* not only as to the point actually decided, but also with respect to any other issues necessary to that decision."

PREVIOUS ORDERS NOT BINDING AS LACKING JURISDICTION

In the matter of 52 Waniska Avenue, Etobicoke Appeal No. C-1630-88, March 1, 1989.

The landlord occupied this unit from April 1975 to February 1988. Previous rent review orders under the Residential Tenancy Commission had ordered a rent for this unit. The Board concluded that the Commission exceeded its jurisdiction in ordering a rent for a unit which was occupied by the landlord. The Board found that the landlord was able to set the rent after he vacated the unit.

TENANTS REPAYING THE LANDLORD

In the matter of 120 Murray Drive, Aurora Appeal No. C-0196-88, August 5, 1988.

Landlord appealed an Administrator's Order that called for rebate payments to tenants in the rental property. That Order was for $1200.00 and the landlord had already paid this rebate to the tenants.

The Hearings Board found that the landlord owed only $816.00 and not $1,200.00. In the interest of fairness to the landlord and the credibility of the rent review process, the Board ordered that the tenants repay the balance of $384.00 to the landlord. As a condition of the Order, and interpreting subsections 130(1), 340(1) and 490(1) of the *Act*, the Board resolved this situation. Section 95 of the *Act* provides for a landlord being ordered to repay a tenant excess rent, but not that a tenant could be ordered to repay a landlord. Since section 116 of

the *Act* provides that the Administrator's Order remains operational during appeal, a tenant could collect the amount ordered. If a lesser amount is found owing on appeal, the tenant could be ordered to repay to the landlord as a condition of the Board's Order.

A QUESTION OF COSTS

ARMS' LENGTH TRANSACTIONS

In the matter of 89 Donald Street, Barrie
Appeal No. C-0030-88, May 30, 1988.

The Hearings Board found that the landlord had created several companies to provide services or lease equipment and materials for use in the residential complex for which he was the landlord. These companies operated from the landlord's home, and were controlled by the landlord.

The Board found that some of the costs claimed by the landlord would have been lower if the work had been done by an arm's length contractor or handyperson. The Board, therefore, adjusted some of the costs claimed by the landlord to arrive at a fair and impartial sum that can be applied to a rent increase.

DOES A TENANT BENEFIT FROM ALL CAPITAL EXPENDITURES?

In the matter of 400 Vine Street, St. Catharines
Appeal No. SW-0113-88, July 21, 1988.

The capital expenditure claimed by the landlord related to painting a common area. At the hearing, evidence was presented regarding the Rent Review Operating Guide which defines the word "affected" very narrowly so as to require that a "table 2" capital expenditure must relate directly to a specific unit.

The Hearings Board, however, found that a given unit is affected by the expenditure if that unit derives a benefit directly or indirectly from that expenditure. Therefore, the Board recognized the expenditure.

REASONABLE VALUE OF CHANGE IN THE STANDARD OF MAINTENANCE AND REPAIR

In the matter of 15 Erskine Avenue, Toronto
Appeal No. C-0083-88, August 15, 1988.

Tenants appealed an Administrator's Order calling for increase in rent. Their appeal centred on a change that occurred in the standard of maintenance and repair in the building. The landlord disputed this claim.

On the basis of testimony and documents and marginally on a questionnaire, the Board made findings that the standard of maintenance and repair had indeed seen some deterioration. The Board reduced the total amount of the authorized rent increase by 5%. The Board intended the reduction to represent a "reasonable value" attributed to change in maintenance that adversely affected the tenants' use of, and benefit from common areas, facilities and services that they are entitled to, under reasonable tenancy arrangements.

LANDLORD SEEKS RECOGNITION OF CAPITAL EXPENDITURES IN ORDER TO GET FINANCING

In the matter of 76-78 Borden Parkway, Kitchener
Appeal No. SW-0193-88, November 9, 1988.

The landlord appealed an Order of the Minister resulting from an application made under section 74 of the *Act*. The landlord sought recognition of a number of capital expenditures. The landlord claimed that he needed these expenditures to be recognized in order that he could borrow the money from a bank to do the work. The tenant stated that the expenditures were not completed. The Board noted that these expenditures were estimated costs and that the work had not been done. The Board found that as such these charges were not applicable and should not be allowed in this application. The Board pointed out that a landlord could apply for a conditional Order for projected capital expenditures which may be appropriate in order to obtain the necessary financing.

LANDLORD'S PROPOSED METHOD OF EQUALIZATION ACCEPTED

In the matter of 265 Poulin Street, Ottawa, Appeal No. E-0630-88, December 5, 1988.

Landlord sought to have rents equalized in residential complex as part of a whole building review application. An administrator issued an equalizing order pursuant to a Ministry computer program. The landlord pursued the Board's acceptance of its proposed method of equalization. The Board accepted the rent schedule proposed by the landlord in its application and allowed equalization in that manner.

BOARD SETS TEST FOR MANAGEMENT AND ADMINISTRATIVE ALOWANCE ON CAPITAL EXPENDITURES

In the matter of 95 Decarie Circle, Etobicoke, Appeal No. C-0166-88, January 31, 1989.

The landlord claimed a number of capital expenditures and sought consideration of allowances for management and administration. The Board decided that the granting of such allowances should be determined by test. The test is "supervision." The Board found that supervision has to be evident and posed questions, "Did the landlord receive a reasonably good deal through his efforts in hiring a contractor and supervising his work? Did the landlord clearly try his best to hire, deliver, and complete a project within a reasonable time frame? Does the landlord know enough of what is being done to assure himself a good quality job?" The Board found that walking around the site was observation and not supervision. In not recognizing an allowance concerning paving, the Board found that in order to supervise one must have enough knowledge to discern what is taking place. In not recognizing a 2% allowance for management for the purchase of a carpet, the Board found that it was not a prudent purchase based on the details of the transaction.

After the hearing of this matter, one of the members resigned his position with the Hearings Board. Pursuant to subsection 114(a) of the *Act* the two remaining members signed the order.

PREVIOUS LANDLORD'S CAPITAL EXPENDITURES NOT RECOGNIZED

In the matter of 97 Gilmore Street, Ottawa Appeal No. E-0550-88, February 6, 1989

The current landlord, who acquired the residential complex in the projected year, sought recognition of capital expenditures experienced by a previous landlord in the base year period. The Board did not allow these expenditures as they were not undertaken by the current owner.

RECOGNITION OF "SOFT COSTS"

In the matter of 534 Mary Street East, Whitby Appeal No. C-1095-88, March 28, 1989.

The landlord sought recognition of so-called "soft costs" of a syndication. The landlord stated that this was not a public syndication and therefore no prospectus was prepared. The Board left open the possibility that the definition of acquisition costs in the Regulations was not exhaustive, but stated that claims for any costs would have to be substantiated. The Board found, in the circumstances, that the claim for these additional acquisition costs had not been satisfactorily substantiated and therefore they were not recognized.

APPORTIONING ACQUISITION COSTS IN MIXED USE COMPLEX

In the matter of 151 Hughson Street South, Hamilton Appeal No. SW-0569-88, March 17, 1989.

Where more than one residential complex is purchased or where a residential complex has mixed use, the Regulations contemplate the method of a professional appraisal in order to determine the appropriate acquisition costs and financing for the residential complex under review. However, the Regulations go on to say that it may be more reasonable in the particular circumstances to allocate costs on a different basis. Other

methods could be by square footage or cubic footage or by revenue comparison. Here the Board accepted the landlord's submission and apportioned the acquisition cost of the residential complex on the basis of revenue.

LANDLORD'S CLAIM FOR LABOUR NOT FULLY RECOGNIZED

In the matter of 200 Mason Drive, Whitby
Appeal No. C-0812-88, February 28, 1989.

The landlord claimed a sum of money for administration and superintendent expenses representing his own labour. The Board found that a cost that is claimed to have been experienced, or will be experienced, must be real in order to be recognized. The Board doubted the costs claimed by the landlord in this area, even though the landlord had issued cheques to himself. The Board found that the cheques did not meet the test of a cost that has truly been experienced.

III

Case Flow

A total of 2,928 appeals were filed with the Hearings Board in this second fiscal year. Two major categories of cases are brought to the Hearings Board under the *Act*. These are:

WHOLE BUILDING REVIEW – SECTION 74

Under the Act *a Whole Building Review enables a landlord to apply for a rent increase larger than the annual guideline. In 1987, that rate stood at 5.2%, and 4.7% in 1988.*

The Hearings Board received 906 appeals from landlords for whole building review involving 19,140 rental units. Four hundred and ninety-two whole building review hearings involving 16,579 rental units were reviewed at hearings, while 42 appeals representing 1,903 rental units were withdrawn by one of the appellants prior to the hearing. Decisions were rendered in 189 appeal cases involving 8,679 rental units. The average increase allowed at the Board level was 12.19% compared to 11.07% at the initial level. Of the 189 cases, 86 affirmed the Minister's Order, 79 appeals had rent increase higher than the initial level and 24 appeals had rent increase lower than the initial level.

RENT REBATE – SECTION 95

Rent Rebate provision in the Act *prohibits the payment of illegal rent increase, and, requires the determination of maximum rent that may be charged legally.*

A total of 604 rent rebate appeals were filed by tenants with the Hearings Board during the reporting year. Hearings were held in 452 rent rebate appeal cases and rebate orders were issued in 355 cases. Of these 355 cases, 190 affirmed the Minister's Order, 72 appeals had rent rebate increased from the initial level, and 93 appeals had decreases from the initial level. In the year, 39 appeals were withdrawn prior to or at the hearing.

The average dollar rebate ordered for all appeals was $946.18, which compares to the initial level average dollar rebate of $1,052.57.

SUITE HOTELS – SECTION 13

Section 13 provides for a determination of the Act's applicability.

The Board received 1,218 appeals claiming exemption of suite hotels under sections 4(2) and 13(3) of the *Act*. Of these appeals 958 originated in the Central Region. Seven appeals were heard during the year and the remaining appeals were planned to be heard in the fall of 1989.

HEARINGS HELD IN COMMUNITIES

In 62% of cases, the Hearings Board members travelled to different communities to hear the appeals. Seventy-five per cent of all hearings in the Northern and Southwestern Regions were held in communities beyond the Regional offices located in Sudbury and London, respectively.

PUBLIC INQUIRIES

A total of 9,437 inquiries were received during the year, primarily by telephone, which accounted for 95% of all inquiries. Three times as many tenants as landlords contacted the Board to inquire about such matters as status of their appeals, appeal procedures under the *Act*, and requiring explanation of the rent review legislation.

IV

Board's Publications & Reference Material

The Rent Review Hearings Board published the following:

PAMPHLETS:

- *Appealing a Rent Review Decision—20 Questions and More...**

INFORMATION SHEETS:

- *Appealing? Know the Facts... Be prepared*
  - Clients' Checklist
  - Notice of Appeal
  - Request for a Panel of Three Members
  - Pre-Hearing Conference

REFERENCE MATERIAL:

- *Summary of Selected Orders and Reasons, Vol.1, Issue 1, February 1989*
- *A Summary Guide to Residential Rent Regulation Act, 1986, Statutory Powers Procedure Act*
- *A Guide to Conduct of Hearing—Appealing a Rent Review Decision*
- *Preliminary Guide to Processing of Appeals*
- *Appealing a Rent Review Decision*—Video Tape
- A Hearing in Progress—(Mock Hearing)—Video Tape

All of the Hearings Board's publications are available in English and French, and may be obtained by calling, writing, or visiting the Hearings Board's offices.

* This pamphlet is available in seven languages in addition to English and French. These languages are Italian, Chinese, Polish, Greek, Portuguese, Spanish and Hindi. It is available from the Board's offices or through the multicultural agencies of Ontario.

The Hearings Board initiated this brochure to help newcomers as well as other residents who need to be fully familiar with the process of appealing a rent review decision to the Board.

V

Budget and Expenditure

The approved budget of the Rent Review Hearings Board for the fiscal year April 1, 1988 to March 31, 1989 was $13.4 million.

The table below gives a breakdown of estimates and actual audited expenditures by major account categories:

Expenditures	Printed Estimates	Actual Expenditure
Salaries	$ 7,084,200	$ 3,788,061
Benefits	952,900	457,066
Transportation and Communications	1,139,300	553,136
Services	2,768,400	2,638,923
Supplies and Equipment	1,496,500	954,874
Total	**$ 13,441,300**	**$ 8,392,060**

The appeals caseflow was lower than projected. The actual expenditure was, therefore, 38% below the approved budget. The Board continued to monitor the caseflow and kept to a minimum the appointment of Board members and staff.

VI

Members' Profile

On March 31, 1989, there were thirty-four (34) Members including the Vice-Chairman and Chairman, to serve the Hearings Board's public.

These Members were appointed through Orders-in-Council from various communities to attract both a diversity of skills that complement each other, as well as to mirror the pluralistic population of Ontario. In addition, Board Members were chosen to help facilitate a multi-disciplinary approach to problem-solving, and, to ensure a carry over of rich experience from the former rent review program.

ROBERT BÉLANGER, *Member*

Mr. Bélanger has held a number of positions with the Federal Public Service. Throughout his career he has been involved with community-based organizations at the local, provincial and national level. More particularly, Mr. Bélanger is well-known for his long-standing contribution to the Ottawa Board of Education in executive capacity. He holds a BA in International and Canadian Constitutional Law from the University of Ottawa, and is fluently bilingual.

ROBERT S. BENTLEY, *Member*

Mr. Bentley comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, he served as Rent Review Officer, initial level Commissioner, Appeal Commissioner and as a Managing Appeal Commissioner. His previous experiences include being a Mayor of Barrie, and a consultant specializing in finance, insurance and corporate

affairs. Mr. Bentley has attended university, and is a Fellow of the Insurance Institute of Canada.

ROGER E. BOIRE, *Member*

Mr. Boire's career spans sales and finance in various corporations. He has a background in management with a Bachelor of Commerce from Sir George Williams (now Concordia) University with a major in accounting. Mr. Boire was active in the community and especially in the co-operative housing movement for 18 years. He speaks both English and French.

MARIJANA BRALA, *Member*

Ms Brala comes to the Board with experience as a Rent Review Administrator. Formerly, she served as a solicitor practising in civil, administrative, real estate, corporate and commercial law. Ms Brala holds an LL.B from Osgoode Hall and has a B.Sc. in Psychology from the University of Toronto.

PARDUMAN P. CHADHA, *Vice-Chairman*

Mr. Chadha comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Chadha was a Senior Cost Analyst, Senior Supervisor in charge of the technical support group, Manager of Technical Services and finally, Chief Financial and Planning Officer. Formerly, he has worked as Deputy Chief Financial Officer, Chief Budget Officer, Controller and Deputy Director (Finance) for various organizations in the public sector.

Mr. Chadha has a Bachelor of Commerce, Masters of Commerce, and M.B.A. from the University of Western Ontario and a professional accounting designation (C.M.A.).

LORRAINE LUSSIER FAOUAZ, *Member*

Formerly a part-time member of the Social Assistance Review Board, Ms Faouaz has a diploma in Business Administration and is now studying Economics as a part-time student. She is bilingual in English and French; and also speaks Arabic and Italian.

ANDREW FENUS, *Member*

Mr. Fenus brings to the Hearings Board experience in legislative affairs, policy analysis, and financial management. Graduate of Queen's and McGill with a Master's degree in Public Administration, Mr. Fenus has been a Special Assistant to both a former Federal Cabinet Minister and a Speaker of the House of Commons. He served as the Research Coordinator to a Federal Task Force on Public Service Employment (D'Avignon Committee). Mr. Fenus was a Financial Consultant and Chartered Life Underwriter (CLU).

DIAN FORSEY, *Member*

Ms Forsey's career includes experience as a business administrator, policy analyst, planner, organizer and communicator. Ms Forsey acted in executive capacity for various Federal Members of Parliament. She holds a BA from Memorial University and studied Business Administration at John Abbot College in Montreal.

MIRIAM FREILICH, *Member*

Before joining the Hearings Board, Ms Freilich was a purchasing agent for Work Wear Corporation of Canada Ltd. She has also served as co-ordinator/assistant to the Director of Regions for the prestigious Weizman Institute of Science since 1980.

NAOMI A. GOLDIE, *Member*

Mrs. Goldie brings to the Board her experiences of being Executive Assistant to various Cabinet Ministers in Ontario, and a Commissioner with the Residential Tenancy Commission since June, 1985. She attended the Ontario College of Art in Toronto.

ROSALYN HAZELLE-SPENCER, *Member*

Formerly a part-time member of the Psychiatric Review Board in Ontario, Mrs. Hazelle-Spencer has performed extensive legal aid and educational work with minorities, both in the context of rent review and in community development. Mrs. Hazelle-Spencer holds a B.Sc. in Sociology from York University.

JOE HAZLEWOOD, *Member*

Mr. Hazlewood joins the Hearings Board from Rent Review Services. He was the Acting Manager as well as the only Rent Review Administrator of the East York Office. Mr. Hazlewood's association with the rent review program dates back to 1976, when he joined the former rent review program in an administrative capacity.

MUMTAZ JIWAN, *Member*

Mrs. Jiwan was employed with the law firm of Stikeman, Elliot, and has worked for the firm of Blake, Cassels and Graydon. Mrs. Jiwan holds a BA (Honours) in Political Science & Economics from Western College, Oxford, Ohio.

LINDA KAMERMAN, *Member*

Mrs. Kamerman began as a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission in July, 1986. Her experiences include being Production Editor with Richard DeBoo Publishers. Mrs. Kamerman graduated as a lawyer with an L.L.B & a B.A. from the University of Calgary, and speaks English, French, Czech, and German.

MAUREEN D. LACROIX, *Member*

Mrs. Lacroix has been very active in the social policy field through many community-based organizations. She has a B.A. degree in Philosophy and Religious Studies, diploma in Nursing Administration, and a degree in Registered Nursing. Mrs. Lacroix speaks both French and English.

JOE-ANDRÉ MARLEAU, *Member*

Mr. Marleau brings to the Board, his knowledge and experience in real estate sales. He completed a Commercial Programme at College Burget, Rigaud, Quebec. A Franco-Ontarian, Mr. Marleau is bilingual.

DONNA MCGAVIN, *Member*

Ms McGavin's professional experience is based on real estate sales and marketing. An active individual in volunteer work, she attended university level courses in Vancouver, Washington, Oslo, Tel Aviv and Quebec City.

KATHLEEN MCMILLAN, *Member*

Ms McMillan's record includes background and experience in legislative analysis, public hearings, financial investment and real estate counselling. She has also served as an Education Officer with the Residential Rental Standards Board, in Ontario. Ms McMillan is bilingual.

PAUL E. MILBOURN, *Member*

Mr. Milbourn was a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission since July, 1986. A former legal counsel with the Canadian Broadcasting Corporation, Mr. Milbourn was a research analyst and program manager for the Institute of Urban Affairs and Research at Howard University, Washington, D.C.. He holds an L.L.M. degree from University of Pennsylvania, and L.L.B. from McGill. He also has an M.A. in Economics from Howard University.

NICHOLAS L. MYRHOROD, *Member*

Mr. Myrhorod brings to the Hearings Board over ten years experience involving the Residential Tenancy Commission as a Rent Review Officer, Commissioner, Appeal Commissioner, and Managing Appeal Commissioner. He has served in the hospitality field, sales and real estate. In addition to English, he speaks German, Russian, Ukrainian and Polish.

SUNNY NG, *Member*

Mr. Ng comes to the Hearings Board from the private sector with experience in office automation and microcomputers. Mr. Ng has a Bachelor of Administrative Studies from York University and diplomas in Marketing Management and Micro-Computer Management, and is following a degree course in accounting.

DOUGLAS NIBLOCK, *Member*

Mr. Niblock has been involved with Ontario's rent review program since 1976. In addition to his adjudicative experience based on the Residential Tenancy Commission, Mr. Niblock has a strong background in real estate. He is a Chartered Accountant, as well.

RONALD OSWALD, *Member*

Mr. Oswald has followed a career in, and made valuable contributions to, agricultural policies and development. A former President of the Canadian Cattlemen's Association, he has also served as a Councillor for the Township of Elderslie and as a member of the Chesley and District Hospital Board.

STYLI G. PAPPAS, *Member*

Mr. Pappas has diverse private sector experience including real estate. He has also been very active in community-based organizations, particularly with the Greek community, in Toronto.

DONALD PATERSON, *Member*

Mr. Paterson served as a Member of the Legislature in Ontario for Essex South from 1963 to 1975. He was a General Manager of his family-owned business and a member of the Loans Advisory Board of a large Trust Company.

E. JACK POLLOCK, *Member*

Mr. Pollock came to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Pollock served as Managing Appeal Commissioner and as a member of the Board of Commissioners since 1979. Previously, he spent a number of years with the program under the *Residential Premises Rent Review Act*. Mr. Pollock is a former President of an engineering firm and General Manager of Canadian General Electric, Consumer Electronics Department. He has a B.A. degree in Business Administration.

F. DONALD ROSEBRUGH, *Member*

Mr. Rosebrugh is a former President of Allied Machinery & Supply Ltd., President of Dover Corporation (Canada) Ltd. He has a strong background in sales, marketing and management. As well, Mr. Rosebrugh has served as Chairman and as a Director for a variety of corporations and organizations. He attended University of Toronto in engineering.

E. A. SEABORN, *Member*

Mr. Seaborn is a former member of the Ontario Municipal Board where he served for twelve years. He was also a part-time member of the Workers' Compensation Appeals Tribunal. Mr. Seaborn's background also includes advertising and public relations, where he spent two decades with the advertising firm of Vickers & Benson.

NINA G. STANWICK, *Member*

Mrs. Stanwick was appointed to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. A graduate from Osgoode Hall Law School in 1980, Mrs. Stanwick has worked with the Commission since January 1, 1984. Her previous experience includes teaching of mathematics at high school level.

GLENN R. TAIT, *Member*

Mr. Tait served with the Residential Tenancy Commission as an Appeal Commissioner for 12 years and for the Hearings Board as a Regional Manager for 2 years. He has a degree in Business Administration from Northern College of Applied Arts and Technology, Kirkland Lake, Ontario.

DOROTHY THOMAS, *Member*

Prior to joining the Hearings Board in 1987, Ms Thomas served as an Alderman for the City of Toronto. Her long-standing involvement with housing issues goes back to being a Vice-President of Cityhome Corporation. Ms Thomas has a B.A. degree in Philosophy from the University of Toronto, and is an accomplished journalist.

MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN, *Member*

Ms Torobin's experience encompasses public hearings, research, public policy development and administration in relation to housing, health, and senior citizens' concerns. She holds a post-graduate degree in Social Work and has studied psychology.

MARGARET J. WEIR, *Member*

Ms Weir brings to the Hearings Board her experience in real estate sales, and active involvement in the community. She has a B.A. degree in English and Philosophy from the University of Western Ontario.

DR. RATNA RAY, *Chairman*

Dr. Ray was appointed to the Rent Review Hearings Board as its Chairman and Chief Executive Officer in March, 1987.

Prior to being involved with the rent review program, Dr. Ray served in senior policy-making and managing roles—all dealing with national public policy issues. These included monitoring and evaluating bilingual services by federal institutions (with Canada's First Commissioner of Official Languages); organizing and managing a national enquiry into Canada's constitutional distribution of powers (as Executive Secretary of the Pepin-Robarts National Commission); recommending and seeing through changes in labour-market policies and labour legislation to ensure equal pay for work of equal value, parental leave, reduction of harassment in the workplace; improved benefits for part-time workers (as Executive Director of the federal Women's Bureau); and, people-sensitive introduction of computer technology in the workplace (as initiator of Canada's first national conference on technology and work environment, and member of Labour Canada's Task Force on Micro-Electronics and Employment).

Dr. Ray is bilingual. She holds a Ph.D. from the University of Ottawa and has made contributions to several international organizations including the International Labour Office in Geneva and the Organization for Economic Co-operation and Development in Paris.

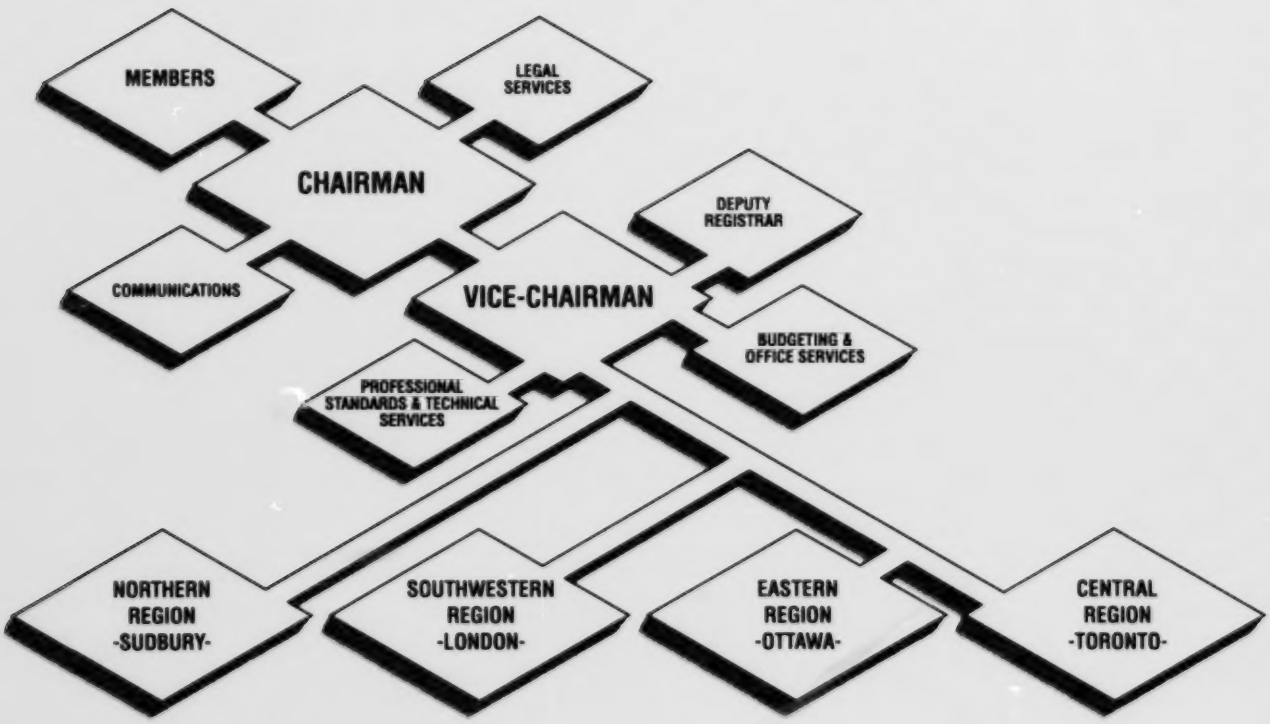
VII

Regional Services and the Board's Advisory Functions

It has been the priority of the Hearings Board to make its services more readily accessible to tenants, landlords and others interested, in communities other than Sudbury, London, Toronto and Ottawa, where the Board's Regional Offices are located.

Therefore, while the Head Office continues to serve primarily in an advisory capacity, many of the responsibilities and functions have been decentralized.

The following diagram provides in a capsule, the interrelated functions performed by the Head and Regional Offices.



THE HEARINGS BOARD'S FUNCTIONS

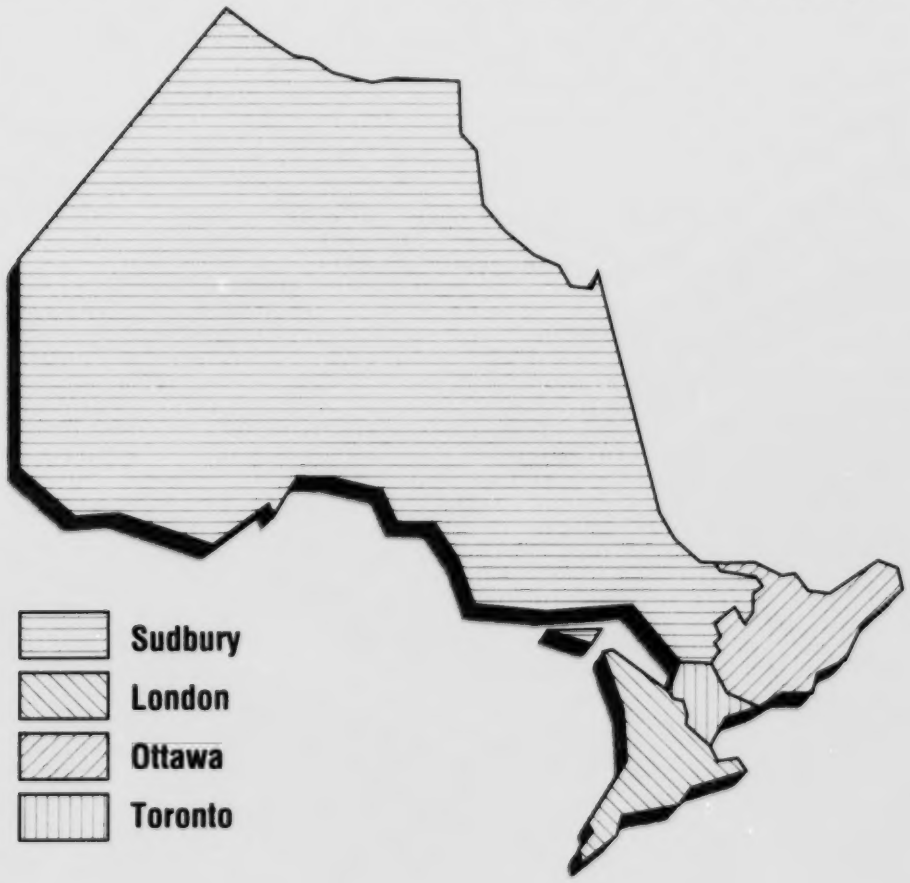
As the name suggests, the *raison d'être* of the Rent Review Hearings Board, is its *hearings*: appeals heard and decided by Board Members. This is *the* service the Hearings Board is expected to deliver in an expeditious manner to the parties appealing the Minister's rent review orders to the Hearings Board.

While the Members of the Hearings Board are on the front line conducting public hearings and adjudicating points in dispute, the Members' efforts are dependent on the assistance of various support services. Public servants employed under the *Public Service Act* are responsible for the provision of these support services. The essential functions of these services are outlined here.

REGIONAL OFFICES: SUDBURY, LONDON, TORONTO, OTTAWA

The Hearings Board's four Regional Offices are located at, Sudbury, London, Ottawa, and Toronto. The areas served by these offices are indicated on the map.

Each Regional Office has a certain number of Members, as well as analytical and administrative staff, including a Regional Office Manager. Parties review the appeal files prior to hearing, if they wish to do so, in the Regional Offices. In addition, the Regional Offices serve the public with information related to filing, processing, hearings, and status of appeals with the Rent Review Hearings Board. In addition, the Regional Offices have taken part in public education sessions with both landlords and tenants over the past year.



HEAD OFFICE

The Head Office located at Toronto serves primarily policy and advisory functions, with one exception: hearings are scheduled by the office of the Deputy Registrar in the Head Office in collaboration with the four Regional Offices. The *Residential Rent Regulation Act, 1986*, requires the Chairman to assign Members to the hearings for the Board.

The advisory and support functions include:

a) Professional Standards and Technical Services

A highly skilled and knowledgeable team:

- Assists with the training of Members and staff of the Hearings Board;
- Contributes to the development of technical policies, operating procedures, and provides quality review service;
- Maintains an Information Resource Centre in the Head Office and the Regional Offices;
- Collects statistical data and prepares reports primarily related to processing and disposition of appeals;
- Provides computer support to the entire Board.

b) Legal Services

An experienced and enthusiastic legal team seconded from the Attorney General's office:

- Provides legal advice and support to the Members of the Hearings Board in their training and the conduct of their adjudicated duties, and assists the Board with its development of guidelines and policies that affect both procedural and substantive matters.
- Reviews Orders drafted by the Members of the Hearings Board before these are finalized, to ensure that they comply with the *Act* and Regulations; and to ensure that previous Board Orders, where relevant, have been considered, and human rights and Canadian Charter of Rights considerations are appropriately addressed.
- Responds to public enquiries of a legal nature concerning the proceedings of the Hearings Board.

c) Communications

As an agency of the Ministry of Housing, the Hearings Board is able to rely on all auxiliary services in this area from the Ministry. The Board's Communications Co-ordinator:

- Acts as the contact point for enquiries from the news media, tenants and landlords and the general public. Develops and implements an overall information program in collaboration with Regional Offices. This program consists of meetings with tenants, landlords and interested members of the public in different communities, and the distribution of brochures and booklets and video tapes.

d) Budgeting and Office Services

The Hearings Board is expected to adhere to Management Board Directives and Guidelines. It is therefore accountable for ensuring effective financial and administrative procedures.

This team assists to:

- Formulate annual budget estimates, oversee daily operating expenditures, and prepare financial reports.
- Ensure that the Board's offices are maintained and managed with suitable accommodation, services, supplies and equipment.
- Keep the Board's Members and staff up to date on financial and administrative policies and procedures of the Ministry of Housing and the Management Board.

VIII

Statistical Tables

STATISTICAL SUMMARY

Caseflow

1. Whole Building Review	
a) Appeals Received	906
b) Rental Units Involved	19,140
c) Appeals Heard	492
d) Rental Units Involved	16,579
2. Rent Rebate	
a) Appeals Received	604
b) Rental Units Involved	656
c) Appeals Heard	452
d) Rental Units Involved	453
3. Other	
a) Appeals Received	1,418 *
b) Rental Units Involved	1,519
c) Appeals Heard	27
d) Rental Units Involved	1,226
4. Total Appeals	
a) Appeals Received	2,928
b) Rental Units Involved	21,315
c) Appeals Heard	971
d) Rental Units Involved	18,258
5. Inquiries Received	9,437
6. Appeal Rate Calculation	
a) Administrative Reviews	13,283
b) Appeals Application(as of March 31/89)	2,928
c) Appeal Rate	22%
7. Orders Issued by March 31/89	544
8. No. of Pre-Hearing Conference	104

* Of the 1,418 other appeals, Suite Hotels account for 1,218.

TIME LINE FOR SERVICE

Average number of calendar days from appeal received to issue of order for:	
a) Whole Building Review Appeals	184
b) Rent Rebate	155
Average number of calendar days from appeal heard to issuance of an order	53

RENT REVIEW RESULTS

1) Average percentage Increase Ordered for Whole Building Review Appeals	12.19%
2) Average rent rebate granted by Hearings Board	($) 946.18

RESOURCES

1) Expenditures ($000)	8,392
2) Number of Board Members	34
3) Number of staff	98

SECTION 74 WHOLE BUILDING REVIEW RESULTS

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

			Breakdown of Appeals			Results of Appeals		Average Days Elapsed	
Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Units	Appeals Where Board & Initial Levels Same	Appeals Where Initial Level Rent Increased	Appeals Where Initial Level Rent Decreased	Percent Allowed at Initial Level	Percent Allowed at Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
Northern	6	49	1	5		9.02	12.11	111	81
Central	86	5002	34	39	13	10.56	11.29	116	68
Southwestern	63	2789	33	22	8	13.17	14.81	109	67
Eastern	34	839	18	13	3	7.60	9.44	120	78
Province	189	8679	86	79	24	11.07	12.19	114	70

* Excluding cases dismissed on appeal

SECTION 95 APPEAL RESULTS

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Region	No. of Appeals*	No. of Units	No. of Appeals With No Change	Appeals With Rebate Increase		Appeals With Rebate Decrease		Average $ Rebate for All Appeals	
				No. of Units	Average $ Increase	No. of Units	Average $ Decrease	Initial Level	Appeal Level
Northern	36	36	17	6	127.00	13	-718.13	945.43	707.28
Central	112	112	58	21	625.95	33	-719.88	1384.52	1289.78
Southwestern	142	142	79	33	312.47	30	-603.05	797.12	742.33
Eastern	65	65	36	12	218.32	17	-789.80	1098.02	931.77
Province	355	355	190	72	372.76	93	-694.73	1052.57	946.18

* Excluding cases dismissed on appeal.

WORKLOAD APPEAL STATISTICS BY REGIONAL OFFICE

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Regional Office	Outstanding Appeals at Beginning of Fiscal Year			Appeals Received			Appeals Heard			Dismissals/ Withdrawals			Outstanding Appeals at End of Fiscal Year		
	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others*	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others
Northern	0	5	0	54	51	2	26	44	2	9	1	0	19	11	0
Central	39	21	1	511	267	1,074	236	160	6	14	6	0	300	122	1,069
Southwestern	19	19	1	159	198	34	145	181	16	10	21	0	23	15	19
Eastern	7	29	0	182	88	308	85	67	3	9	11	0	95	39	305
Province	65	74	2	906	604	1,418	492	452	27	42	39	0	437	187	1,393

* Of the 1,418 other appeals, Suite Hotels account for 1,218.

PUBLIC INQUIRIES

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Regional Office	Total Inquiries	No. of Inquiries by Method			No. of Inquiries by Source			Subject of Inquiry				
		Visit	Phone	Mail	Landlord	Tenant	Other	Status of Appeal	Appeal Process Under The Act*	Other Info. on The Act*	Other Rent Review Legis-lation	Other Inquiries
Northern	2,396	141	2,253	2	235	454	1,707	145	107	158	256	1,744
Central	2,793	95	2,695	3	458	1,819	516	415	487	482	776	1,008
Southwestern	2,644	132	2,511	1	40	251	2,353	57	190	16	67	2,317
Eastern	1,604	92	1,507	5	308	535	761	317	474	75	106	725
Province	9,437	460	8,966	11	1,041	3,059	5,337	934	1,258	731	1,205	5,794

* Residential Rent Regulation Act, 1986.

DISTRIBUTION OF WHOLE BUILDING REVIEW APPEALS ORDERED BY TYPE OF BUILDING

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989 (Section 74 of the RRRA, 1986)

Regional Office	Single Family		2-6 Units		Apartment >6 Units		Row or Townhouse		Condo or Co-op		Total	
	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units
Northern	1	1	2	8	3	40					6	49
Central	6	6	17	76	54	4,911			9	9	86	5,002
Southwestern			12	37	51	2,752					63	2,789
Eastern	5	5	15	45	13	785	1	4			34	839
Province	12	12	46	166	121	8,488	1	4	9	9	189	8,679

STATISTICAL WORKLOAD SUMMARY

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

	Number of Appeals Received	No. of Appeals Heard		Pre-Hearing Conferences Held	
Application	**No.**	**No.**	**%**	**No.**	**%**
Northern					
Whole Building Review	54	26	36	8	73
Rent Rebate	51	44	61	3	27
Others	2	2	3		
NorthernTotals	107	72	100	11	100
Central					
Whole Building Review	511	236	59	21	81
Rent Rebate	267	160	40	5	19
Others	1,074	6	1		
Central Totals	1,852	402	100	26	100
Southwestern					
Whole Building Review	159	145	42	3	27
Rent Rebate	198	181	53	8	73
Others	34	16	5		
SouthwesternTotals	391	342	100	11	100
Eastern					
Whole Building Review	182	85	55	22	39
Rent Rebate	88	67	43	3	5
Others	308	3	2	31	55
Eastern Totals	578	155	100	56	100
Total					
Whole Building Review	906	492	51	54	52
Rent Rebate	604	452	47	19	18
Others	1,418	27	2	31	30
Province	2,928	971	100	104	100

Rapport annuel

1988-1989

Ontario

Commission de révision des loyers

Rapport annuel

1988-1989

Commission de
révision des loyers

Bureau principal
77, rue Bloor ouest
10e étage
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-2742 ou 963-1914

Région du Nord
30, rue Cedar,
8e étage
Sudbury (Ontario)
P3E 1A4
(705) 688-3015

Région du Sud-Ouest
150, avenue Dufferin
2e étage
London (Ontario)
N6A 5N6
(519) 679-7226

Région de l'Est
255, rue Albert
4e étage
Ottawa (Ontario)
(613) 563-7096

Région du Centre
2190B, rue Yonge
6e étage
Toronto (Ontario)
M4S 2B4
(416) 322-7811

ISSN 0843-5073

Ontario

Office of the Chairman

Bureau de la présidente

Rent Review Hearings Board

Commission de révision des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

Monsieur John Sweeney
Ministre du Logement
777, rue Bay
10e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Monsieur le Ministre,

J'ai le plaisir de vous présenter, conformément au paragraphe 51 (1) de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation,* le deuxième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. Le rapport présente les activités de la Commission au cours de l'exercice financier 1988-1989.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

La présidente,

Ratna Ray.

Ratna Ray, Ph.D.

Table des matières

Lettre d'accompagnement

Remarques de la présidente

I Introduction

II Résumé des ordres et motifs

III Charge de travail

IV Publications et documents de référence de la Commission

V Budget et dépenses

VI Profil des membres

VII Services régionaux et fonctions consultatives de la Commission

VIII Tableaux statistiques

Remarques de la présidente sur la deuxième année

Des représentants chevronnés de tribunaux administratifs m'ont dit qu'il fallait de trois à cinq ans à un nouvel organisme avant de parvenir à son plein rendement.

Dans le cas de la Commission, la première année a été presque entièrement consacrée à son établissement. Au cours de la deuxième année, certaines tendances concernant les activités de la Commission ont commencé à émerger.

Le nombre de cas a augmenté, passant de 167 au cours de la première année à 2 928 au cours de la période visée. Je pense que la troisième année (1989-1990) fournira l'épreuve décisive de la capacité de la Commission de s'acquitter de son mandat en vertu d'une loi qui est généralement reconnue comme étant très complexe.

QUEL ÉTAIT L'OBJECTIF POUR 1988-1989?

Selon le premier rapport annuel, mon objectif était essentiellement d'établir un processus qui :

- traiterait les appels et les ordres de façon efficace;
- produirait des ordres et des motifs rédigés de façon claire et ce, dans un court délai;
- publierait des directives, des procédures et du matériel d'information destiné au public; et
- permettrait à la Commission d'atteindre les buts de la *Loi de 1986 sur les services en*

français avant qu'elle n'entre en vigueur, de même que de devenir un chef de file dans la prestation de services dans d'autres langues.

QUELS SONT LES RÉSULTATS OBTENUS?

Les résultats obtenus depuis sont les suivants :

- 971 audiences ont eu lieu et 544 ordres ont été donnés.
- Un résumé de 40 ordres et de leurs motifs a été publié séparément car ils représentent des précédents.
- Plus de 46 pour 100 des appels ont été entendus quatre à six mois après avoir été déposés et un nombre équivalent d'ordres ont été donnés durant la même période.
- La Commission a publié des directives et des procédures concernant la tenue d'une audience et le règlement des appels.
- Les bureaux régionaux de la Commission ont été équipés raisonnablement et ont été en mesure de s'occuper du nombre de cas qui est passé de 167 à 2 928.
- Plusieurs rencontres publiques ont eu lieu et des documents de la Commission ont été distribués partout.
- **La Commisssion a tenu un certain nombre d'audiences en français et elle est en mesure de fournir des services en français, conformément à la *Loi de 1986 sur les services en français* qui est entrée en vigueur le 19 novembre 1989.**
- Les brochures de la Commission sont disponibles dans sept autres langues, à savoir l'italien, le chinois, le grec, le polonais, le portugais, l'espagnol et le hindi. De plus, la Commission reflète la composition linguistique et culturelle de la population de l'Ontario et elle est peut-être un des seuls tribunaux administratifs à la refléter aussi fidèlement.

ÉMERGENCE DE TENDANCES

Il est trop tôt pour en chercher la raison mais certaines tendances ressortent déjà des appels interjetés auprès de la Commission. Il serait peut-être risqué d'identifier ces tendances maintenant. Mais l'intérêt public l'emporte sur les risques inhérents aux résultats statistiques. Voici certains exemples de tendances :

MOTIFS D'APPEL

Selon un examen de 454 ordres donnés par la Commission, environ 30 pour 100 des appels ont révélé un manque de compréhension de la loi et du processus de révision des loyers.

Cependant, les instances ont révélé que, dans trop de cas, les parties n'auraient peut-être pas interjeté appel si les calculs et les raisons avaient été mieux expliqués lors des décisions initiales de révision des loyers.

DÉFIS POSSIBLES

Près de la moitié de tous les appels déposés devant la Commission au cours de l'exercice financier avaient pour objet une exemption en vertu de la Loi et se rapportaient à des hôtels-résidences.

REPRÉSENTATION

Dans 36 cas sur 100, les locateurs et les locataires avaient un représentant. Un locateur sur deux s'est fait représenter, soit par un représentant soit par un avocat, alors que seulement un locataire sur cinq s'est fait représenter par quelqu'un d'autre.

PARTICIPATION

Dans 93 pour 100 des audiences relatives à la révision des loyers pour tout l'immeuble et dans 91 pour 100 de celles portant sur le remboursement d'excédent de loyer, les locateurs étaient présents ou étaient représentés par un avocat ou un représentant.

Le pourcentage d'audiences où les locataires étaient présents ou représentés était bien plus bas :

74 pour 100 dans le cas de la révision des loyers pour tout l'immeuble et 83 pour 100 en ce qui concerne le remboursement d'excédents de loyer.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS DU PUBLIC

Au total, 9 437 demandes ont été reçues, dont 95 pour 100 par téléphone. Trois fois plus de locataires que de locateurs se sont adressés à la commission pour avoir des renseignements ou de l'aide.

PLAN POUR LA PROCHAINE ANNÉE

L'auto-examen est parfois plus acceptable qu'un rapport imposé par quelqu'un d'autre.

L'expérience de cette année me porte à conclure que, même si la Commission accomplit du bon travail, nous devons tous retrousser nos manches et être sur nos gardes afin d'éviter toute accumulation d'appels.

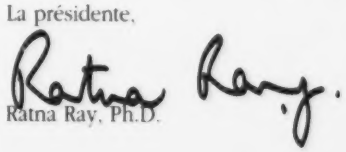
Par ailleurs, les parties qui se présentent devant la Commission doivent être mieux informées et mieux préparées à défendre leur cause, et ce, dans leur propre intérêt.

Les points importants au programme de l'année prochaine se diviseraient alors en trois parties :

1. rationaliser et renforcer les systèmes internes de fonctionnement afin que le public soit servi plus efficacement et sans retard indu. Cela peut nécessiter une évaluation externe des points forts et faibles de la Commission;
2. améliorer la qualité des services par un examen minutieux et une meilleure formation;
3. consacrer plus de temps et d'efforts à mieux informer les appelants.

En terminant, je tiens à exprimer mon appréciation aux parties qui apparaissent devant la Commission, soit les locataires, les locateurs (ordre alphabétique) et leurs représentants, pour leur compréhension et leur coopération. Grâce à ces relations professionnelles et positives, la Commission a pu servir aussi efficacement qu'elle le pouvait, souvent dans des circonstances difficiles pour tous, durant la véritable première année de fonctionnement de la Commission, soit en 1988-1989.

La présidente,



Ratna Ray, Ph.D.

I

Introduction

Voici le deuxième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. La période visée est l'exercice financier 1988-1989.

Le rapport rappelle le mandat de la Commission en vertu de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* (la Loi), donne un aperçu des services de la Commission et résume les résultats obtenus : le nombre et la nature des appels reçus, la conclusion de ces appels ainsi que le résumé des cas qui établissent des précédents. Des résumés statistiques sont également inclus pour faciliter la référence.

MANDAT

La Commission de révision des loyers est un organisme d'appel créé par la Loi en décembre 1986. La Loi donne aux locataires et aux locateurs le droit d'en appeler à la Commission des décisions du ministre du Logement en matière de révision des loyers. Ces décisions peuvent être reliées à l'établissement du loyer, aux litiges à propos d'un loyer enregistré, à une augmentation de loyer proposée, aux normes d'entretien des logements locatifs, aux remboursements d'excédents de loyer ou aux questions sur la compétence du ministre.

La Loi exige que la Commission tienne des audiences complètes et justes, traite rapidement les cas et rende des décisions fondées sur le fond du droit et l'équité de chaque cas. En vertu de la Loi, la Commission peut confirmer ou modifier l'arrêté du ministre, ou lui substituer son propre ordre.

À l'exception des conférences préparatoires à l'audience, tout le processus d'appel (avis d'audience, activités reliées à l'audience, audience) est assujetti à la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

II

Résumé des ordres et motifs

Un rapport annuel de la Commission devrait être plus qu'un simple résumé de statistiques. La Commission interagit quotidiennement avec les locataires et les locateurs de la province. Les ordres et motifs traitent de questions qui sont réelles et importantes pour ces locateurs et locataires.

Comment alors présenter ce rapport sans parler des cas qui font jurisprudence? Voici un certain nombre de décisions qui ont été publiées sous une forme légèrement différente dans le *Résumé des ordres et motifs* de la Commission de révision des loyers. Ces décisions montrent la Commission à l'oeuvre.

QU'EST-CE QUE C'EST?

DANS QUEL CAS UN LOGEMENT LOCATIF N'EST-IL PAS «LOCATIF»?

Affaire du lot 61, plan de lotissement 419, Cartwright's Point, à Kingston
Appel nº E-0066-88, 21 juillet 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté de l'administrateur en affirmant que la définition de «logement locatif» dans la Loi ne s'appliquait pas à la situation actuelle. Cette demeure dont le locateur a fait l'acquisition est située sur un terrain loué à bail au locateur. À l'origine, le bail portait sur une durée précise exprimée en années. Il a été renouvelé moyennant un loyer plus élevé, indexé au coût de la vie.

La Commission a décidé que la définition de «logement locatif» devait s'étendre au terrain qui est loué et utilisé à des fins d'habitation.

En s'inspirant de l'ouvrage de E.A. Driedger intitulé *Construction of Statutes*, 2e édition

(Toronto, Butterworths, 1983), la Commission a décidé que l'interprétation que l'on donne à la définition de logement locatif doit être conforme aux objectifs et à l'objet de la Loi, plutôt que de donner lieu à une absurdité.

DEUX IMMEUBLES APPARTENANT AU MÊME PROPRIÉTAIRE SONT RECONNUS COMME DEUX ENSEMBLES DISTINCTS

Affaire du 350, rue Queen Mary, à Ottawa
Appel nº E-0832-88, 17 février 1989
Affaire du 356, rue Queen Mary, à Ottawa
Appel nº E-2669-88, 17 février 1989

Ces deux logements ont d'abord été considérés par les administrateurs comme faisant partie du même ensemble d'habitation. Lors de l'appel, le locateur a fait valoir que ces deux immeubles n'étaient pas un seul et même ensemble d'habitation et qu'ils auraient dû faire l'objet de demandes séparées. Ces logements sont séparés par un autre logement qui n'appartient pas au locateur. La Commission a consulté la définition d'ensemble d'habitation énoncée dans les règlements et a conclu que ces deux immeubles ne faisaient pas partie du même ensemble d'habitation puisqu'ils étaient séparés par un autre logement qui n'appartenait pas au locateur, que chacun avait sa propre aire de stationnement et que chacun faisait l'objet d'une évaluation foncière et d'un financement distincts.

SOUS-SOL CONSIDÉRÉ COMME UN LOGEMENT; CHARGE DISTINCTE

Affaire du 38, rue Nassau, à Toronto
Appel nº C-0228-88, 10 août 1988

Le locateur a interjeté appel en affirmant que le loyer payé par le locataire actuel était plus important parce que le sous-sol faisait désormais partie du logement. Le locataire a répliqué que ce sous-sol ne représentait rien d'autre qu'une salle d'entreposage.

La Commission a conclu qu'en principe le sous-sol pouvait être considéré comme une partie du logement s'il était effectivement utilisable et qu'une charge distincte pouvait être comptée à ce titre. Cependant, cette considération ne s'appliquait pas dans ce cas.

En effet, le bail ne comportait aucun renvoi à ce sujet et le locataire ne s'était pas engagé à accepter cet ajout, que ce soit par modification apportée par écrit au bail ou autrement.

LE LOCATEUR EST DÉBOUTÉ DE SA DEMANDE VOULANT QUE DES STUDIOS DANS UNE ZONE COMMERCIALE NE SOIENT PAS ASSUJETTIS À LA LOI

Affaire du 65, rue Glenelg ouest, appartement 6, à Lindsay
Appel nº E-0347-88, 6 décembre 1988

En réponse à la demande de remboursement d'excédent de loyer présentée par un locataire, le locateur a soutenu que le logement était situé dans une zone commerciale et constituait un studio. Il a présenté un bail qui comportait une mention confirmant que le logement représentait un «studio» et non «une résidence selon la définition de la *Loi sur la location résidentielle*». La Commission a examiné les éléments de preuve et a jugé qu'à part le rez-de-chaussée, qui était utilisé depuis un certain temps à des fins commerciales, les locaux du premier et du deuxième étages servaient à des fins d'habitation. La Commission a jugé que l'évaluation commerciale n'était pas un facteur essentiel. Elle a déclaré que malgré le bail, il lui revenait de décider si le logement était assujetti à la Loi.

LA COMMISSION ÉTABLIT QUE LE LOCATEUR A CRÉÉ UN NOUVEAU LOGEMENT

Affaire du 412, rue Simcoe nord, à Oshawa
Appel nº C-0447-88, 20 décembre 1988

En 1985, le locateur avait consacré une somme d'environ 30 000 $ à la rénovation d'un logement locatif. On a soumis des éléments de preuve à l'effet que des travaux exceptionnels étaient intervenus, ce qui donnait lieu à la création d'un appartement complètement différent, avec un net changement d'aspect. La Commission a décidé qu'un nouveau logement avait été créé, conformément à l'interprétation de l'article 128 de la *Loi sur la location résidentielle* selon la directive de révision des loyers nº 9. Cette disposition s'appliquait dans la mesure où les travaux sont intervenus avant la nouvelle loi.

QUI EST CONCERNÉ?

QUI SONT LES LOCATAIRES DIRECTEMENT CONCERNÉS PAR UN ARRÊTÉ?

Affaire du 90, promenade Muirlands, à Scarborough
Appel nº C-0382-88, 3 novembre 1988

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêté de l'administrateur de la révision des loyers relativement à une demande portant sur tout l'immeuble et présentée par le locateur.

Le représentant du locateur a soutenu que l'appel des locataires devait être débouté, puisqu'ils ne sont devenus locataires qu'après le délai de 12 mois suivant la date fixée pour l'entrée en vigueur de l'augmentation des loyers. Le représentant affirmait également que les termes «directement concernés» ne devaient pas s'appliquer aux locataires pendant la période pertinente à la demande.

La Commission a cependant jugé que les locataires avaient le droit d'interjeter appel, puisqu'ils sont directement concernés par un arrêté qui, même s'il est rendu avant l'occupation des lieux par les locataires, vise les loyers des «futurs» locataires.

DÉFINITION DU TERME LOCATEUR POUR LA PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE AVEC EFFET RÉTROACTIF

Affaire du 3380, Millway sud, à Mississauga
Appel nº C-0167-88, 25 novembre 1988

Le locateur en a appelé de l'arrêté pris au sujet de l'article 74 de la Loi par l'administrateur de la révision des loyers. Le locateur actuel a fait l'acquisition de la propriété le 16 décembre 1987. L'ex-locateur en avait pris possession le 16 février 1987. Le locateur antérieur à ce dernier s'était porté acquéreur de la propriété en 1985. L'année civile 1984 constituait l'année de base de la demande qui avait été déposée. À l'époque, l'ensemble d'habitation appartenait au premier des trois locateurs avant le locateur actuel.

Pour justifier la présentation d'une demande rétroactive, l'appelant a essentiellement affirmé que la définition du terme «locateur» à l'article 1 de la Loi s'étendait aux propriétaires ultérieurs.

Cependant, la Commission a tranché en faveur de l'arrêté de l'administrateur. Dans ses motifs, la Commission a signalé que même si la définition du terme locateur selon la Loi est assez vaste pour s'étendre aux propriétaires ultérieurs, le paragraphe 73 (3) affirme clairement que «a) un locateur qui a augmenté le loyer ..... doit présenter une demande .....» La Commission a jugé que les termes «a augmenté le loyer» désignent le locateur et que, par conséquent, la demande n'a pas été présentée par la partie concernée.

ARRÊTÉS DE REMBOURSEMENT D'EXCÉDENT DE LOYER LIMITÉS À LA PÉRIODE OÙ LE LOCATEUR EST PROPRIÉTAIRE DE L'ENSEMBLE

LE DEUXIÈME LOCATEUR N'ÉTAIT PAS AU COURANT D'UNE AUGMENTATION ANTÉRIEURE ET ILLÉGALE DES LOYERS

Affaire du 40, rue McIntosh, appartement 1, à Scarborough
Appel nº C-0368-88, 19 octobre 1988

Les locateurs ont interjeté appel de l'arrêté du ministre au sujet d'une demande déposée en vertu de l'article 95 de la Loi. La Commission a accepté des éléments de preuve concernant les périodes où les locateurs visés par l'appel étaient propriétaires de l'ensemble. La Commission a déterminé un excédent de loyer selon la responsabilité de chaque locateur pour la période au cours de laquelle il a été propriétaire de l'ensemble.

L'ancien locateur avait augmenté le loyer au-delà du taux légal. Le nouveau locateur a fait l'acquisition de l'ensemble en pensant que les loyers étaient conformes à la Loi. La Commission a jugé qu'aucun élément de preuve ne permettait de prouver que l'ex-locataire avait bénéficié d'un loyer privilégié. Même si le nouveau locataire a accepté de payer un loyer plus élevé, il n'en demeure pas moins que le paragraphe 2 (1) de la Loi s'applique, à savoir que la Loi prévaut malgré toute convention ou renonciation à l'effet contraire. La Commission a établi un loyer légal et l'a appliqué à la période intéressant le deuxième locateur en tant que propriétaire de l'ensemble.

L'arrêté du ministre a été remplacé par l'ordre de la Commission.

LA QUESTION EN COURS

LA COMMISSION ACCORDE UNE PROROGATION DE DÉLAI POUR LE DÉPÔT DE DOCUMENTS ET TRAITE LA DEMANDE COMME S'IL S'AGISSAIT D'UN APPEL

Affaire du 3434, avenue Eglinton est, à Scarborough
Appel nº C-0372-88, 23 novembre 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté de l'administrateur, qui déboutait sa demande de révision des loyers pour tout l'immeuble. Il avait déposé sa demande dans les délais, en omettant cependant de soumettre son état des revenus et des dépenses, ainsi que les pièces justificatives, dans les délais accordés par l'administrateur de la révision des loyers.

La Commission a accordé une prorogation de délai pour le dépôt des documents susmentionnés en déclarant que la décision définitive au sujet de cette demande serait prise par la Commission, au lieu de la renvoyer aux Services de révision des loyers du ministère du Logement.

Pour prendre sa décision, la Commission s'était demandé s'il y aurait préjudice si elle n'accordait pas de prorogation. Elle a reconnu que même si le locateur avait tardé à soumettre les pièces justificatives, sa demande avait par contre été déposée dans les délais. Elle a constaté que la correspondance laborieuse échangée par le locateur et les Services de révision des loyers a dû retarder le processus. Elle a jugé que le fait de refuser cette prorogation porterait préjudice au locateur. Cependant, dans le souci d'accélérer le traitement indûment retardé de cette demande, la Commission a fait un effort particulier en décidant de donner suite elle-même à la demande.

COMPÉTENCE DU REPRÉSENTANT ET RÉSULTAT

Affaire de Mackenzie Manor, 25, rue Harris, à Cambridge
Appel nº SW-0089-88, 21 juin 1988

Le locateur a interjeté appel du rejet, par le ministère, de la demande de révision des loyers pour tout l'immeuble.

Le locateur ne s'est pas prévalu de plusieurs prorogations de délai que lui ont accordées les Services de révision des loyers. Le représentant qu'il a nommé ne disposait pas de renseignements suffisants pour expliquer sa position et les motifs pour lesquels il n'a pu déposer les documents pertinents auprès de la Commission.

Une année complète s'était écoulée depuis que le locateur avait déposé sa demande auprès des Services de révision des loyers, et les locataires n'ont pas eu l'occasion d'examiner ou de contester les renseignements nécessaires.

La Commission en a conclu que tout locateur qui tenait absolument à faire prendre en compte certains frais et à faire établir des augmentations de loyer aurait trouvé le moyen d'étayer sa demande ou de faire appel à une personne compétente pour le faire à sa place. Le locateur ayant eu des occasions nombreuses et justes à cette fin, la Commission ne lui a pas accordé de nouvelle prorogation pour qu'il donne suite à sa demande.

LE LOCATEUR EST DÉBOUTÉ DE LA DEMANDE DE RÉVISION DES LOYERS QU'IL A PRÉSENTÉE MOINS DE 90 JOURS AVANT LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DE L'AUGMENTATION

Affaire du 40, avenue Moreau, à Garson
Appel nº N-0463-88, 15 décembre 1988

Le locateur a accusé un retard de 20 jours dans le dépôt de sa demande de révision des loyers pour tout l'immeuble. La Loi exige qu'une telle demande soit déposée 90 jours avant la première date d'entrée en vigueur de l'augmentation. La loi antérieure, intitulée *Loi sur la location résidentielle*, prévoyait le dépôt de la demande dans un délai de 60 jours. Le locateur a demandé une prorogation de délai pour que sa demande puisse alors être jugée recevable. La Commission a estimé que le terme «prorogation» s'entendait d'un délai supplémentaire, et non d'un délai inférieur. La Commission s'est reportée à l'affaire *Re Costo and Residential Tenancy Commission et al.* (1988), 63 R.O. (2d) 745.

EN CE QUI CONCERNE L'AVIS D'APPEL

PARTIES ENJOINTES DE SIGNIFIER UNE COPIE DE L'AVIS D'APPEL

Affaire de l'appartement B du 80, rue Gibson, à Parry Sound
Appel nº N-1317-88, 21 mars 1989

Les locateurs ont interjeté appel de l'arrêté du ministre en déposant un avis d'appel. Ils n'ont pas signifié une copie de cet avis au locataire, car ils croyaient que cela se faisait automatiquement dans le processus de révision des loyers. La Commission a souligné que la Loi exigeait que la partie appelante signifie une copie de l'avis d'appel aux autres parties concernées. La Commission a redressé ce vice de procédure et a poursuivi l'audience.

REJET D'UNE DEMANDE RELATIVE AU CARACTÈRE VEXATOIRE ET FRIVOLE DE L'AVIS D'APPEL

Affaire du 285, avenue Saguenay, à Oshawa
Appel nº C-0256-88, 6 mars 1989

La Commission a rejeté l'argument selon lequel l'avis d'appel était frivole et vexatoire. De plus, elle a déclaré qu'il n'était pas nécessaire, pour déposer un appel, d'en donner le motif. La Commission a affirmé que puisque l'arrêté de l'administrateur de la révision des loyers n'énonce pas les motifs de la décision, il se peut qu'il n'apparaisse pas clairement à une partie quel puisse être le motif exact de son différend face à la décision rendue.

MÉTHODE DE SIGNIFICATION DE L'AVIS D'APPEL DÉSAPPROUVÉE PAR LA COMMISSION

Affaire du 871, chemin Martindale, à Sudbury
Appel nº N-0353-88, 20 février 1989

Le locateur a déposé une formule d'avis d'appel et a déclaré, dans la section intitulée «Motifs de l'appel», que ces derniers étaient décrits sur une feuille jointe audit avis. Le locateur n'a signifié au locataire que l'avis d'appel. Le représentant du locateur a indiqué que la Loi exigeait la signification aux locataires de la formule seulement et non des annexes qui pourraient y être jointes. La Commission a désapprouvé cette pratique et, bien qu'elle ait poursuivi l'instance dans ce cas, a indiqué que le recours ultérieur à cette méthode de signification de l'avis d'appel pourrait entraîner le rejet de la demande.

QU'EST-CE QUE LE LOYER?

DÉFINITION DU LOYER

Affaire du 186, promenade Berkshire, appartement 2
Appel nº SW-0269-88, 15 juillet 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté émanant du ministère du Logement au sujet du remboursement d'un excédent de loyer. À son avis, la somme de 150 $ réglée par le locataire au locateur pour des travaux de peinture ne devrait pas être prise en compte dans le calcul de l'excédent de loyer.

La Commission a cependant conclu que cette somme devait au contraire faire partie intégrante du montant de l'excédent à rembourser. Cette décision s'appuie sur les éléments de preuve présentés et elle est conforme à l'objet et à la portée de la définition du terme «loyer» contenue dans la Loi.

REMBOURSEMENT AU LOCATAIRE D'UNE CHARGE DISTINCTE POUR TRAVAUX DE PEINTURE

Affaire de l'appartement 303 du 125, avenue Forest, à Hamilton
Appel nº SW-0655-88, 20 février 1989

Le locateur a demandé au nouveau locataire la somme de 150 $ à titre de charge distincte pour travaux de peinture. La Commission a établi que la charge en question était exigée en sus du loyer légal et a conclu que cette charge devait être remboursée au locataire.

RECONNAISSANCE DES SERVICES DE GARDIENNAGE COMME ÉLÉMENT DU LOYER

Affaire de la Route rurale nº 1, à Essex
Appel nº SW-0814-88, 21 février 1989

La Commission a reconnu la somme de 50 $ allouée à un locataire pour la prestation de services de gardiennage. Par conséquent, lors d'un appel ayant pour objet le remboursement d'un excédent de loyer, la Commission a tenu compte de cette somme de 50 $ dans l'établissement du loyer maximal.

LE LOCATEUR NE PEUT AUGMENTER LE LOYER EN INVOQUANT QUE LE LOCATAIRE SOUS-LOUE UNE PARTIE DE L'ENSEMBLE D'HABITATION

Affaire du 212, promenade Flora, à Scarborough
Appel nº C-0516-88, 3 mars 1989

Le locateur a loué une maison individuelle à un locataire. Par la suite, le locataire en a loué le sous-sol en contrepartie d'une certaine somme d'argent. Le locateur a augmenté le loyer croyant exiger un loyer raisonnable correspondant à la valeur du marché de la propriété en tenant compte du fait que le locataire sous-louait une partie de l'ensemble d'habitation. La Commission a conclu que cela ne représentait pas un motif reconnu par la Loi pour augmenter le loyer d'un ensemble d'habitation.

RÉDUCTIONS ET REMBOURSEMENTS DE LOYER

Affaire de l'appartement 23 du 2449, rue Queen est, à Toronto
Appel nº C-0851-88, 7 mars 1989

La Commission a considéré comme «loyer payé», dans l'établissement d'un remboursement d'excédent de loyer, le montant de la réduction de loyer accordée par une cour de district. La Commission estimait que toute déduction effectuée avant d'entreprendre le calcul du loyer ou des versements aurait pour effet d'aller à l'encontre de la décision de la cour de district.

PRÉSENTATION DE LA PREUVE

PREUVE PAR OUÏ-DIRE

Affaire du 137, rue Oriole, à Oshawa
Appel nº C-0079-88, 31 octobre 1988

Même si les éléments de preuve par ouï-dire sont recevables selon la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, l'arrêté pris dans le cadre de cette affaire reposait presque intégralement sur des éléments de preuve de ce type.

Les locataires en ont appelé de l'arrêté pris par l'administrateur de la révision des loyers relativement à une demande pour le remboursement d'excédent de loyer (article 95 de la Loi). Les locataires s'en remettaient à des renseignements qui leur avaient été communiqués de vive voix par l'ex-locataire. Les locataires ont demandé à la Commission et l'ont persuadée de convoquer cet ex-locataire. Or, ils n'ont pas pu le retracer avant la veille de l'audience. L'ex-locataire a refusé de se présenter à l'audience mais a suggéré aux appelants de déclarer à la Commission le loyer qu'il payait.

À l'audience, les appelants ont retransmis à la Commission les affirmations de l'ex-locataire en ce qui concerne le loyer mensuel qu'il acquittait. L'avocat du locateur a déclaré que la Commission ne disposait d'aucun élément de preuve pour prendre une décision quant au loyer légal.

La Commission a toutefois accepté les éléments de preuve par ouï-dire et décidé d'y accorder beaucoup d'importance. Elle a fait savoir que les locataires s'étaient efforcés de bonne foi de faire confirmer les preuves par ouï-dire, mais avaient été incapables de le faire.

Par ailleurs, le locateur était représenté et aurait pu contester ce que les locataires avançaient au sujet du loyer payé antérieurement en soumettant à la Commission des documents et dossiers pertinents, or ni le locateur ni son avocat n'ont déployé d'efforts en ce sens.

NATURE DES ÉLÉMENTS DE PREUVE NÉCESSAIRES POUR JUSTIFIER DES FRAIS D'EXPLOITATION EXTRAORDINAIRES

Affaire du 1955-1991, avenue Victoria Park, à Scarborough
Appel nº C-0072-88, 25 novembre 1988

Le locateur voulait répercuter sur les loyers certains frais d'exploitation extraordinaires. Même si elle a admis que les assurances entraient dans cette catégorie de frais, la Commission n'a pas voulu tenir compte des autres postes de frais dont le locateur voulait se prévaloir. La Commission a pris cette décision parce que le locateur n'a pas été en mesure de soumettre des documents et des explications clairs en ce qui concerne les frais à affecter aux catégories ou aux années visées.

La Commission a en outre refusé, à titre de frais d'exploitation extraordinaires, le poste des impôts sur le capital, qui avaient été engagés mais non réglés au cours de l'année de base.

UNE ATTESTATION EST JUGÉE PEU UTILE POUR LE RÈGLEMENT D'UN LITIGE

Affaire du 489, rue Ash, appartement 3, à Sudbury
Appel nº N-0462-88, 24 janvier 1989

Le locataire occupait le rez-de-chaussée de l'immeuble. L'objet du litige portait sur l'utilisation d'un sous-sol et sur la question de savoir si elle nécessitait la prise en compte d'un logement loué pour la première fois. Le locateur a déposé une attestation signée par l'ancien locataire et précisant les éléments antérieurs du loyer du rez-de-chaussée. Le locataire actuel a contesté cette attestation. Le locateur a également présenté des éléments de preuve qui ne concordaient pas avec l'attestation. Ce qui gênait la Commission, c'est qu'elle ne puisse interroger la personne qui avait signé l'attestation sous serment. Incapable de vérifier la teneur de ce document, la Commission a accepté seulement les éléments de preuve du locataire actuel et du locateur, et a jugé que l'utilisation du sous-sol représentait un privilège valable aussi bien pour l'ancien que pour le nouveau locataire et que, par conséquent, un nouveau logement n'avait pas été créé.

EMPLOI DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE POUR DÉTERMINER L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT

Affaire du 46, avenue Morgan, à Toronto
Appel nº C-0856-88, 15 mars 1989

Le locateur a déclaré avoir fait l'acquisition de l'immeuble en janvier 1986 et l'avoir laissé vacant pendant environ neuf mois et demi. Il a également affirmé qu'il ne pouvait pas certifier pendant combien de temps l'immeuble avait été inoccupé avant qu'il ne l'acquiert. La Commission devait déterminer si l'article 128 de la *Loi sur la location résidentielle*, qui permettait l'établissement d'un nouveau loyer après qu'un immeuble ait été vacant depuis douze mois, s'appliquait à ce cas. Le locataire a présenté une copie certifiée du rôle d'évaluation foncière sur lequel figuraient les noms des divers propriétaires et locataires pour la période allant de 1984 à 1986. Ce rôle d'évaluation foncière était la seule preuve écrite dont disposait la Commission, qui l'a acceptée en tenant compte de la prépondérance des probabilités.

UNE QUESTION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT FAMILIAL CONSIDÉRÉ COMME UN EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

Affaire du 130, Avalon Place, à Kitchener
Appel nº SW-0667-88, 23 janvier 1989

Les locateurs ont fait l'acquisition d'un ensemble d'habitation et ont contacté une institution financière pour obtenir un financement hypothécaire. Ils ont été informés que le taux d'intérêt de l'emprunt hypothécaire serait de 13,5 %. Ils se sont alors adressés à cinq membres de leur famille, qui leur ont consenti un prêt à un taux d'intérêt de 11 %. On a établi à cette fin un acte hypothécaire en bonne et due forme. En examinant l'objet de l'appel, la Commission a reconnu l'utilisation des fonds familiaux pour financer l'achat de l'immeuble. Cependant, la Commission n'a pas tenu compte de la part de prêt d'un des membres de la famille, qui était également copropriétaire de l'immeuble. La part de financement de ce copropriétaire a été considérée comme faisant partie de l'avoir.

LA COMMISSION REFUSE DE TENIR COMPTE D'UN EMPRUNT CONTRACTÉ POUR REMBOURSER DES ARRIÉRÉS HYPOTHÉCAIRES

Affaire du 10, rue Sixteenth, à Etobicoke
Appel nº C-0615-88, 4 janvier 1989

Le locateur a demandé que soit prise en compte une somme de 20 000 $ empruntée pour acquitter des versements hypothécaires parce que son représentant accusait un retard dans ses règlements. La Commission a établi que le représentant était le destinataire des fonds empruntés ainsi que le créancier hypothécaire pour l'immeuble. La Commission n'a pas voulu tenir compte de cette transaction dans les circonstances. Elle a accordé une augmentation de loyer basée sur des frais d'exploitation et des dépenses d'immobilisations qu'elle a reconnus.

LA COMMISSION TIENT COMPTE D'UN FINANCEMENT PAR DES PERSONNES AYANT DES LIENS DE DÉPENDANCE

Affaire du 25, rue Maple, à Uxbridge
Appel nº C-0763-88, 9 janvier 1989

La Commission a tenu compte d'une hypothèque de deuxième rang, même si le prêteur était le conjoint du locateur. En citant le paragraphe 4 (1) du Règlement de l'Ontario nº 440/87, la Commission a déclaré qu'elle ne refusait pas automatiquement des frais qui résultent d'une transaction avec des personnes apparentées. La Commission a établi un critère selon lequel il faut examiner ces frais en fonction des forces qui s'exercent librement sur le marché. Comme le taux d'intérêt était inférieur à celui du marché, elle a jugé qu'il était approprié de tenir compte de ce financement.

LA COMMISSION PREND SES DÉCISIONS EN FONCTION DU BIEN-FONDÉ, DANS LES LIMITES DES TEXTES DE LOI

Affaire du 217, avenue Morningside, à Scarborough
Appel nº C-0214-88, 2 décembre 1988

Un emprunt hypothécaire contracté par le locateur a été défini conformément aux règlements. Le locateur soutenait notamment que la Commission ne devrait pas appliquer ces règlements, mais trancher l'affaire selon son bien-fondé et l'équité. La Commission s'en est remise à la décision de la Cour d'appel de l'Ontario intitulée *Re Residential Tenancies Act* (1980), 26 R.O. (2d) 609, décision dans laquelle la Cour affirmait que le bien-fondé et l'équité ne permettent pas d'ignorer la loi ni la jurisprudence pour prendre une décision et que le pouvoir qu'ils confèrent est limité par la loi.

LE POUVOIR D'UN ORDRE

LA COMMISSION PEUT-ELLE REVENIR SUR DES ARRÊTÉS OU DES ORDRES ANTÉRIEURS?

Affaire du 157, rue Pim, logement 7, à Sault Ste. Marie
Appel nº N-0001-88, 16 mai 1988

Le locateur en a appelé d'un arrêté de l'administrateur au sujet du remboursement d'un excédent de loyer. Cet arrêté reposait sur la validité d'avis d'augmentation de loyer antérieurs au loyer accepté dans un ordre de la Commission de location résidentielle. La Commission avait rendu un ordre fixant le loyer maximal au 1er juin 1986.

La Commission de révision a décidé que l'ordre de la Commission de location résidentielle devait prévaloir et qu'il n'y avait pas lieu de remonter plus loin en arrière pour la fixation du loyer légal et de l'excédent de loyer. Dans ses motifs, la Commission a adopté le principe de l'affaire *Mascan Corp. and Ponzi et al.* (1987), 56 R.O. (2d) 751 selon lequel dans les cas où un tribunal judiciaire compétent édicte un jugement, un principe fondamental veut que ce jugement soit *chose jugée* non seulement quant à la question faisant l'objet de la décision, mais également à l'égard de toutes les autres questions nécessaires pour rendre cette décision.

ORDRES PRÉCÉDENTS NON EXÉCUTOIRES EN RAISON D'INCOMPÉTENCE

Affaire du 52, avenue Waniska, à Etobicoke
Appel nº C-1630-88, 1er mars 1989

Le locateur a occupé le logement en question d'avril 1975 à février 1988. Un loyer était prescrit pour ce logement dans des ordres de révision des loyers émis par la Commission de location résidentielle. La Commission de révision des loyers a conclu que la Commission de location résidentielle avait outrepassé sa compétence en prescrivant un loyer pour un logement occupé par le locateur. La Commission a constaté que le locateur avait pu établir le loyer de ce logement après qu'il l'eut quitté.

SOMMES REMBOURSÉES AU LOCATEUR PAR LES LOCATAIRES

Affaire du 120, promenade Murray, à Aurora
Appel nº C-0196-88, 5 août 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté de l'administrateur, qui exigeait le remboursement d'excédents de loyer aux locataires de l'immeuble de rapport, en l'occurrence une somme de 1 200 $. Le locateur avait déjà remboursé cette somme aux locataires.

La Commission a jugé que le locateur ne devait que 816 $, et non 1 200 $. Dans un souci de justice à l'endroit du locateur et afin de préserver la crédibilité du processus de révision des loyers, la Commission a ordonné que les locataires remboursent au locateur la somme de 384 $. À titre de condition de l'ordre, et en interprétant les paragraphes 13 (1), 34 (1) et 49 (1) de la Loi, la Commission a invoqué une rectification de la situation. L'article 95 de la Loi prévoit que l'on peut ordonner au locateur de rembourser au locataire un excédent de loyer perçu mais pas que l'on puisse demander à un locataire de rembourser un montant au locateur. Étant donné que l'article 116 de la Loi énonce que l'arrêté de l'administrateur continue de produire ses effets pendant la durée de l'appel, un locataire pourrait encaisser le montant faisant l'objet de l'arrêté. Si, à l'issue de l'appel, la Commission décide que la somme à rembourser est inférieure, elle peut ordonner au locataire de rembourser la différence au locateur, à titre d'une condition de l'ordre qu'elle donne.

UNE QUESTION DE FRAIS

OPÉRATIONS SANS LIEN DE DÉPENDANCE

Affaire du 89, rue Donald, à Barrie
Appel nº C-0030-88, 30 mai 1988

La Commission a constaté que le locateur avait créé plusieurs entreprises afin d'offrir des services ou de louer des biens d'équipement et des matériaux destinés à un ensemble d'habitation dont il était le locateur. Ces entreprises avaient leur siège dans la maison du locateur et étaient contrôlées par lui.

La Commission a jugé que certains frais déclarés par le locateur auraient été inférieurs si les travaux avaient été effectués par un entrepreneur ou un journalier sans lien de dépendance. Par conséquent, la Commission a rajusté certains frais auxquels prétendait le locateur, afin d'établir une somme juste et impartiale à prendre en compte pour l'augmentation des loyers.

UN LOCATAIRE BÉNÉFICIE-T-IL DE TOUTES LES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS?

Affaire du 400, rue Vine, à Ste. Catharines
Appel nº SW-0113-88, 21 juillet 1988

Les dépenses d'immobilisations auxquelles prétendait le locateur portaient sur la peinture d'aires communes. Pendant l'audience, référence a été faite au guide sur la révision des loyers (Rent Review Operating Guide), dont l'interprétation de l'expression «fait l'objet» («affected») est restrictive au point où toute dépense d'immobilisations figurant au Tableau 2 du Règlement de l'Ontario 440/87 doive se rapporter directement au logement.

La Commission a cependant décidé qu'un logement fait l'objet de la dépense dans les cas où il y a pour ce dernier un bénéfice direct ou indirect. Par conséquent, la Commission a reconnu la dépense dans ce cas.

VALEUR VRAISEMBLABLE D'UN CHANGEMENT EN CE QUI CONCERNE L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

Affaire du 15, avenue Erskine, à Toronto
Appel nº C-0083-88, 15 août 1988

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêté de l'administrateur, qui imposait une augmentation de loyer. L'appel portait sur un changement en ce qui concerne l'entretien et les réparations de l'immeuble. Le locateur a contesté cette revendication.

Compte tenu des témoignages et documents déposés et, dans une moindre mesure, d'un questionnaire, la Commission a conclu qu'il y avait eu en effet quelque détérioration quant à l'entretien et aux réparations. La Commission a réduit de 5 % le montant total de l'augmentation de loyer permise; elle visait à ce que cette réduction représente une «valeur vraisemblable» attribuée au changement survenu à l'entretien, qui diminuait le degré de jouissance des installations et des services communs par les locataires, qui y ont droit, dans le cadre d'accords raisonnables entre locateurs et locataires.

UN LOCATEUR DEMANDE QUE L'ON TIENNE COMPTE DE DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS POUR OBTENIR UN FINANCEMENT

Affaire du 76-78, Borden Parkway, à Kitchener
Appel nº SW-0193-88, 9 novembre 1988

Le locateur a interjeté appel d'un arrêté du ministre au sujet d'une demande présentée en vertu de l'article 74 de la Loi. Il voulait faire prendre en compte un certain nombre de dépenses d'immobilisations. Il a soutenu que ces dépenses devaient entrer en ligne de compte pour lui permettre de conclure un emprunt auprès d'une banque afin d'effectuer les travaux. Le locataire a confirmé que les travaux correspondants n'avaient pas été faits. La Commission a constaté que ces dépenses n'étaient que des estimations et que les travaux n'avaient pas été réalisés. La Commission a jugé que les frais correspondants n'étaient pas pertinents et ne devaient pas être reconnus. Elle a signalé que pour avoir accès au financement nécessaire, un locateur pouvait demander un ordre conditionnel pour des prévisions de dépenses d'immobilisations pertinentes.

LA MÉTHODE DE PÉRÉQUATION PROPOSÉE PAR LE LOCATEUR EST ACCEPTÉE

Affaire du 265, rue Poulin, à Ottawa
Appel nº E-0630-88, 5 décembre 1988

Le locateur voulait faire la péréquation des loyers dans l'ensemble d'habitation, dans le cadre d'une demande de révision des loyers pour tout l'immeuble. L'administrateur a pris un arrêté de péréquation en s'appuyant sur un programme informatique du ministère. Le locateur a demandé à la Commission d'accepter la méthode de péréquation qu'il proposait. La Commission a accepté le barème des loyers que le locateur a proposé dans sa demande et a admis la péréquation des loyers selon ces modalités.

LA COMMISSION DÉFINIT UN CRITÈRE POUR LES FRAIS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION À L'ÉGARD DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS

Affaire du 95, cercle Decarie, à Etobicoke
Appel nº C-0166-88, 31 janvier 1989

Le locateur a fait valoir un certain nombre de dépenses d'immobilisations et a demandé que la Commission tienne compte de montants pour les frais de gestion et d'administration s'y rapportant. La Commission a décidé qu'elle devrait reconnaître ces montants selon un critère. Le critère en question est la «surveillance» . Elle a décidé que la surveillance devait être évidente et s'est demandé si le locateur avait fait une bonne affaire en faisant appel à un entrepreneur et en surveillant lui-même les travaux, si le locateur avait manifestement fait de son mieux pour réaliser le projet dans un délai raisonnable, et si le locateur avait suffisamment d'expérience pour s'assurer que les travaux étaient bien faits. La Commission a conclu qu'en visitant le chantier le locateur observait mais ne surveillait pas les travaux. Elle a décidé de ne pas reconnaître les frais de gestion et d'administration en ce qui concerne le pavage, estimant qu'il faut être suffisamment compétent pour exercer une surveillance et formuler un jugement au sujet des travaux. La Commission a refusé de reconnaître un montant de 2 % pour frais de gestion au titre de l'achat d'une moquette car elle a décidé que, compte tenu des modalités de l'opération, il ne s'agissait pas d'un achat avisé.

Après avoir entendu l'appel, un des membres s'est démis de ses fonctions auprès de la Commission. Conformément au paragraphe 114 a) de la Loi, les deux autres membres de la Commission ont signé l'ordre.

DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS DU LOCATEUR PRÉCÉDENT NON RECONNUES

Affaire du 97, rue Gilmore, à Ottawa
Appel nº E-0550-88, 6 février 1989

Le locateur actuel, qui a fait l'acquisition de l'ensemble d'habitation durant l'année prévisionnelle, voulait faire reconnaître les dépenses d'immobilisations engagées durant

l'année de base par le locateur précédent. La Commission n'a pas reconnu ces dépenses puisqu'elles n'ont pas été engagées par le locateur actuel.

RECONNAISSANCE DES «COÛTS PÉRIPHÉRIQUES»

Affaire du 534, rue Mary est, à Whitby
Appel nº C-1095-88, 28 mars 1989

Le locateur demandait la reconnaissance des prétendus «coûts périphériques» relatifs à l'établissement d'un consortium financier. Le locateur a déclaré que ce consortium n'étant pas ouvert, aucun prospectus d'émission n'avait été publié. La Commission n'a pas réfuté la possibilité que la définition des coûts d'acquisition énoncée dans les règlements ne soit pas exhaustive, mais elle a ajouté que toute demande visant à faire valoir des coûts devait être dûment documentée. La Commission a conclu que, dans les circonstances présentes, la demande portant sur ces coûts d'acquisition supplémentaires n'était pas documentée de façon satisfaisante, et ces derniers n'ont donc pas été reconnus.

RÉPARTITION DES COÛTS D'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE D'HABITATION À USAGES MULTIPLES

Affaire du 151, rue Hughson sud, à Hamilton
Appel nº SW-0569-88, 17 mars 1989

Si plus d'un ensemble d'habitation est acheté ou si un ensemble d'habitation a plusieurs usages, les règlements prévoient le recours à l'évaluation professionnelle afin de déterminer les coûts d'acquisition et le financement appropriés de l'ensemble d'habitation qui fait l'objet de la révision. Toutefois, les règlements énoncent également que, dans certains cas, il peut être plus raisonnable de reconnaître les coûts selon une autre méthode. Par autre méthode, on entend entre autres le calcul au pied carré ou au pied cube ou la comparaison des revenus. Dans le cas présent, la Commission a accepté la demande du locateur et a réparti le coût d'acquisition de l'ensemble d'habitation d'après les revenus.

RECONNAISSANCE PARTIELLE D'UN MONTANT DÉCLARÉ PAR LE LOCATEUR POUR LA MAIN-D'OEUVRE

Affaire du 200, promenade Mason, à Whitby
Appel nº C-0812-88, 28 février 1989

Le locateur a déclaré un montant à titre de dépenses administratives et de conciergerie pour son propre travail. La Commission a conclu que, pour qu'elle les reconnaisse, les dépenses déclarées, engagées ou à être engagées, devaient être réelles. La Commission n'était pas convaincue du bien-fondé des coûts déclarés par le locateur à ce titre, même si ce dernier a émis des chèques à son propre nom. La Commission a conclu que ces chèques ne correspondaient pas aux coûts réels du locateur.

III

Charge de travail

Au total, 2 928 appels ont été interjetés auprès de la Commission au cours du deuxième exercice financier. Les cas qui sont portés devant la Commission en vertu de la Loi tombent dans deux catégories principales. Ce sont :

RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE — ARTICLE 74

En vertu de la Loi, une révision pour tout l'immeuble permet à un locateur de présenter une demande en vue d'une augmentation de loyer supérieure au taux légal fixé annuellement. En 1987, ce taux était de 5,2 %, et de 4,7 % en 1988.

La Commission a reçu 906 appels de locateurs pour la révision pour tout l'immeuble, concernant 19 140 logements. Quatre cent quatre-vingt-douze révisions pour tout l'immeuble, concernant 16 579 logements, ont été examinées lors d'audiences, alors que 42 appels portant sur 1 903 logements ont été retirés par un des appelants avant l'audience. Des décisions ont été rendues dans 189 cas, soit pour 8 679 logements. Le taux d'augmentation permis par la Commission a été en moyenne de 12,19 % comparativement à 11,07 % à l'étape initiale de la révision. Les décisions dans ces 189 cas étaient réparties comme suit : l'arrêté du ministre a été confimé dans 86 cas, et le taux d'augmentation de loyer était plus élevé qu'à l'étape initiale dans 79 cas et plus bas dans 24 cas.

REMBOURSEMENT D'EXCÉDENT DE LOYER — ARTICLE 95

Les dispositions de la Loi concernant le remboursement d'excédent de loyer interdisent le paiement d'augmentations illégales de loyer et exigent la détermination du loyer maximal qui peut être légalement demandé.

Au total, 604 appels ayant pour objet le remboursement d'un excédent de loyer ont été interjetés par des locataires auprès de la Commission durant l'année. Des audiences ont eu lieu dans 452

des cas portés en appel et des ordres ont été donnés dans 355 cas. Dans 190 de ces 355 cas, l'arrêté du ministre a été confirmé; il y a eu augmentation de l'excédent de loyer par rapport à l'étape initiale de la révision dans 72 cas, et diminution dans 93 cas. Dans l'année, 39 appels ont été retirés avant l'audience ou à celle-ci.

Le montant moyen du remboursement ordonné pour tous les appels a été de 946,18 $ comparativement au remboursement de 1 052,57 $ en moyenne établi à l'étape initiale de la révision.

HÔTELS-RÉSIDENCES — ARTICLE 13

L'article 13 décide de l'application de la Loi.

La Commission a reçu 1 218 appels invoquant une exemption d'hôtel-résidence en vertu des paragraphes 4 (2) et 13 (3) de la Loi. Sur ce nombre total, 958 appels provenaient de la région centrale. Sept appels ont été entendus au cours de l'année et le reste des appels ont été prévus pour l'automne 1989.

AUDIENCES TENUES DANS LES COLLECTIVITÉS

Dans 62 pour 100 des cas, les membres de la Commission se sont rendus dans diverses collectivités pour entendre les appels. Soixante-quinze pour cent de toutes les audiences dans les régions du Nord et du Sud-Ouest ont eu lieu dans des collectivités se situant en dehors des secteurs directement servis par les bureaux régionaux de Sudbury et de London respectivement.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS DU PUBLIC

En tout, 9 437 demandes ont été reçues au cours de l'année, principalement par téléphone (95 pour 100 de toutes les demandes). Trois fois plus de locataires que de locateurs ont appelé la Commission pour demander des renseignements sur divers sujets comme, par exemple, ce qu'il advenait de leur appel, quelles étaient les procédures d'appel prévues par la Loi, ou encore pour se faire expliquer certaines des mesures législatives portant sur la révision des loyers.

IV

Publications et documents de référence de la Commission

La Commission de révision des loyers a publié les documents suivants :

BROCHURES :

- *Comment faire appel d'une décision de révision des loyers? Quelques réponses...**

BULLETINS :

- *Vous faites appel? Renseignez-vous...Préparez-vous*
  - Liste de contrôle
  - Avis d'appel
  - Demande pour un comité de trois membres
  - Conférence préparatoire à l'audience

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE :

- *Résumé des ordres et motifs, volume 1, 1re partie, février 1989*
- *Guide de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales*
- *Guide pour la tenue des audiences — Commission de révision des loyers*
- *Guide préliminaire du traitement des appels*
- *Comment faire appel d'une décision de révision des loyers — Bande vidéo*
- A Hearing in Progress — (audience simulée) — bande vidéo

Il existe des versions française et anglaise de toutes les publications de la Commission. On peut se les procurer en téléphonant, en écrivant ou en se rendant aux bureaux de la Commission.

* Cette brochure est publiée en sept langues en plus du français et de l'anglais; ce sont l'italien, le chinois, le polonais, le grec, le portugais, l'espagnol et le hindi. On peut se procurer la brochure aux bureaux de la Commission ou par l'entremise d'organismes multiculturels de l'Ontario.

La Commission a conçu cette brochure dans le but d'aider les nouveaux Ontariens ainsi que les autres résidents qui doivent se familiariser avec la façon d'interjeter appel d'une décision de révision des loyers auprès de la Commission.

V

Budget et dépenses

Le budget approuvé de la Commission de révision des loyers pour l'exercice financier allant du 1er avril 1988 au 31 mars 1989 était de 13,4 millions de dollars.

Le tableau suivant donne le détail des prévisions et des dépenses réelles vérifiées pour les principales catégories :

Dépenses	Prévisions	Dépenses réelles
Traitements et salaires	7 084 200 $	3 788 061 $
Avantages sociaux	952 900	457 066
Transports et communications	1 139 300	553 136
Services	2 768 400	2 638 923
Fournitures et matériel	1 496 500	954 874
Total	**13 441 300 $**	**8 392 060 $**

Le nombre de cas portés en appel a été inférieur à ce qui avait été prévu. Les dépenses réelles ont donc été inférieures de 38 % par rapport au budget approuvé. La Commission continue de surveiller le nombre de cas et de garder à un niveau minimum les nominations des membres et du personnel à la Commission.

VI

Profil des membres

Au 31 mars 1989, la Commission comptait trente-quatre (34) membres au service du public, y compris la présidente et le vice-président.

Ces membres ont été nommés par décret parmi les diverses collectivités afin d'attirer diverses compétences qui se complètent et de représenter la population pluraliste de l'Ontario. De plus, les membres de la Commission ont été choisis afin de faciliter une approche multidisciplinaire à la résolution de problèmes et de s'assurer que les expériences enrichissantes de l'ancien programme de révision des loyers soient retenues.

ROBERT BÉLANGER, *membre*

M. Bélanger a occupé un certain nombre de postes au sein de la fonction publique fédérale. Au cours de sa carrière, il a été membre d'organismes communautaires aux niveaux local, provincial et fédéral. M. Bélanger est particulièrement très connu pour sa contribution de longue date au Conseil de l'éducation d'Ottawa en tant qu'administrateur. Il détient un baccalauréat en droit international et constitutionnel canadien de l'Université d'Ottawa et il est bilingue.

ROBERT S. BENTLEY, *membre*

Avant d'être nommé à la Commission de révision des loyers, M. Bentley était à la Commission de location résidentielle. À cette Commission, il a servi en tant qu'agent de révision des loyers, commissaire de première instance, commissaire aux appels et commissaire aux appels principal. Il a été, par le passé, maire de Barrie et

expert-conseil en finances, en assurance et en affaires générales. M. Bentley a fréquenté l'université et il est membre de l'Institut d'assurance du Canada.

ROGER E. BOIRE, *membre*

La carrière de M. Boire couvre les ventes et la finance au sein de diverses compagnies. Il a une formation en gestion et détient un baccalauréat en commerce de l'université Sir George Williams (maintenant l'université Concordia) avec spécialisation en comptabilité. M. Boire a été actif au sein de la collectivité et particulièrement dans le mouvement d'habitation coopérative pendant 18 ans. Il parle français et anglais.

MARIJANA BRALA, *membre*

Mme Brala a de l'expérience en tant qu'administratrice de la révision des loyers. Elle a déjà travaillé comme avocate et a pratiqué le droit civil, administratif, immobilier, corporatif et commercial. Elle détient un LL.B. de Osgoode Hall et un B.Sc. en psychologie de l'Université de Toronto.

PARDUMAN P. CHADHA, *vice-président*

Avant d'être nommé à la Commission de révision des loyers, M. Chadha était à la Commission de location résidentielle. Il occupait alors le poste de principal analyste des coûts, de superviseur principal responsable du groupe de soutien technique, chef des services techniques et, enfin, d'agent en chef des finances et de la planification. Il a auparavant travaillé en tant que sous-chef des finances, agent en chef du budget, vérificateur et sous-directeur (finances) pour divers organismes du secteur public.

M. Chadha a un baccalauréat en commerce, une maîtrise en commerce et une maîtrise en administration de l'université Western Ontario ainsi qu'un titre officiel en comptabilité (CMA).

LORRAINE LUSSIER FAOUAZ, *membre*

Mme Faouaz a déjà été membre à temps partiel de la Commission de révision de l'aide sociale. Elle détient un diplôme en administration des affaires et fait maintenant des études en économie à temps partiel. Elle parle anglais et français ainsi qu'arabe et italien.

ANDREW FENUS, *membre*

M. Fenus apporte à la Commission une expérience en affaires législatives, en analyse de politiques et en gestion financière. Diplômé des universités Queen's et McGill, M. Fenus détient une maîtrise en administration publique. Il a été adjoint spécial d'un ancien ministre fédéral et d'un président de la Chambre des communes. Il a servi en tant que coordonnateur à la recherche pour un groupe de travail fédéral sur l'emploi dans la fonction publique (le comité D'Avignon). M. Fenus a été expert-conseil en finances et assureur-vie agréé (AVA).

DIAN FORSEY, *membre*

Tout au long de sa carrière, Mme Forsey a acquis de l'expérience en administration des affaires, en analyse de politiques, en planification, en organisation et en communication. Elle a agi en sa compétence administrative pour divers députés fédéraux. Elle détient un B.A. de l'université Memorial et a étudié l'administration des affaires au Collège John Abbot de Montréal.

MIRIAM FREILICH, *membre*

Avant de se joindre à la Commission, Mme Freilich était responsable des achats pour Work Wear Corporation of Canada Ltd. Elle a également agi en tant que coordonnatrice/adjointe au directeur des régions pour le prestigieux Weizman Institute of Science depuis 1980.

NAOMI A. GOLDIE, *membre*

Mme Goldie apporte à la Commission son expérience de chef de cabinet de divers ministres de l'Ontario et de commissaire à la Commission de location résidentielle, poste qu'elle occupait depuis juin 1985. Elle a fréquenté le Collège des beaux-arts de l'Ontario à Toronto.

ROSALYN HAZELLE-SPENCER, *membre*

Auparavant membre à temps partiel du conseil de révision ontarien des dossiers psychiatriques, Mme Hazelle-Spencer a accompli un énorme travail au niveau de l'aide juridique et de l'éducation auprès des minorités, tant dans le contexte de la révision des loyers que celui du développement communautaire. Mme Hazelle-Spencer a un B.Sc. en sociologie de l'université York.

JOE HAZLEWOOD, *membre*

M. Hazlewood était auparavant aux Services de révision des loyers. Il était le directeur intérimaire ainsi que le seul administrateur de révision des loyers du bureau de York est. L'association de M. Hazlewood avec le programme de révision des loyers remonte à 1976, alors qu'il s'est joint à l'ancien programme de révision des loyers en sa compétence administrative.

MUMTAZ JIWAN, *membre*

Mme Jiwan était employée au cabinet d'avocats Stikeman, Elliot, et a travaillé pour le cabinet Blake, Cassels et Graydon. Mme Jiwan a un baccalauréat en sciences politiques et en économie du Collège Western, Oxford (Ohio).

LINDA KAMERMAN, *membre*

Mme Kamerman a débuté en tant que commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle en juillet 1986. Elle a notamment été directrice de la production chez Richard DeBoo Publishers. Mme Kamerman a gradué en droit et a obtenu un LL.B. et un B.A. de l'université de Calgary, et parle anglais, français, tchèque et allemand.

MAUREEN D. LACROIX, *membre*

Mme Lacroix a été très active dans le domaine des politiques sociales en œuvrant au sein de nombreux organismes communautaires. Elle a un B.A. en philosophie et en études religieuses, un diplôme en administration de l'unité de soins et en soins infirmiers. Mme Lacroix parle français et anglais.

JOE-ANDRÉ MARLEAU, *membre*

M. Marleau apporte à la Commission ses connaissances et son expérience dans la vente immobilière. Il a suivi un programme en commerce au Collège Bourget à Rigaud, au Québec. M. Marleau est franco-ontarien et il est bilingue.

DONNA MCGAVIN, *membre*

L'expérience professionnelle de Mme McGavin se situe dans la vente immobilière et dans le marketing. Active dans le domaine du bénévolat, elle a suivi des cours universitaires à Vancouver, Washington, Oslo, Tel Aviv et Québec.

KATHLEEN MCMILLAN, *membre*

Les connaissances et l'expérience de Mme McMillan portent sur l'analyse législative, les audiences publiques, les investissements financiers et les conseils dans le domaine de l'immobilier. Elle a également servi en tant qu'agente d'éducation au Conseil des normes de location résidentielle de l'Ontario. Mme McMillan est bilingue.

PAUL E. MILBOURN, *membre*

M. Milbourn était commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle depuis juillet 1986. Ancien conseiller juridique à la Société Radio-Canada, M. Milbourn a été analyste de recherches et directeur de programmes à l'Institute of Urban Affairs and Research à l'université Howard, Washington, D.C. Il a une maîtrise en droit de l'université de Pennsylvanie et un LL.B. de l'Université McGill. Il a aussi une maîtrise en économie de l'université Howard.

NICHOLAS L. MYRHOROD, *membre*

M. Myrhorod apporte à la Commission plus de 10 ans d'expérience au sein de la Commission de location résidentielle en tant qu'agent de révision des loyers, commissaire, commissaire aux appels et

commissaire aux appels principal. Il a travaillé dans les domaines de l'hôtellerie, des ventes et de l'immobilier. En plus de parler anglais, il parle allemand, russe, ukrainien et polonais.

SUNNY NG, *membre*

M. Ng était auparavant dans le secteur privé; il a de l'expérience en bureautique et dans le domaine des micro-ordinateurs. M. Ng détient un baccalauréat en études administratives de l'Université York et un diplôme en gestion de la commercialisation ainsi qu'en gestion des micro-ordinateurs, et il suit présentement un cours en comptabilité.

DOUGLAS NIBLOCK, *membre*

M. Niblock participe au programme de révision des loyers de l'Ontario depuis 1976. En plus de son expérience en arbitrage reliée à la Commission de location résidentielle, M. Niblock a une solide expérience dans le domaine immobilier. Il est également comptable agréé.

RONALD OSWALD, *membre*

M. Oswald a fait carrière dans le domaine des politiques et du développement agricoles, où il a apporté une grande contribution. Ancien président de la Canadian Cattlemen's Association, il a également été conseiller du Canton d'Elderslie et a été membre du conseil d'administration de l'hôpital du district de Chesley.

STYLI G. PAPPAS, *membre*

M. Pappas a une vaste expérience dans le secteur privé ainsi que dans le domaine de l'immobilier. Il a également été très actif au sein d'organismes communautaires, en particulier dans la communauté grecque de Toronto.

DONALD PATERSON, *membre*

M. Paterson a été député d'Essex Sud à l'Assemblée législative de l'Ontario de 1963 à 1975. Il a été le directeur général de son entreprise familiale et membre du conseil consultatif sur les prêts pour une grande compagnie de fiducie.

E. JACK POLLOCK, *membre*

Avant d'être nommé à la Commission, M. Pollock travaillait à la Commission de location résidentielle. Au sein de cette Commission, il a été commissaire aux appels principal et membre du conseil des commissaires depuis 1979. Auparavant, il a consacré un certain nombre d'années au programme créé en vertu de la *Loi de 1981 sur la révision des loyers des locaux d'habitation*. M. Pollock a été président d'une société d'ingénierie et directeur général du Service de l'électronique de la Compagnie Générale Électrique du Canada. Il détient un B.A. en administration des affaires.

F. DONALD ROSEBRUGH, *membre*

M. Rosebrugh est ex-président de Allied Machinery & Supply Ltd. et président de Dover Corporation (Canada) Ltd. Il a une solide expérience en ventes, en marketing et en gestion. De plus, M. Rosebrugh a été président et administrateur de divers organismes et sociétés. Il a fait des études d'ingénierie à l'Université de Toronto.

E. A. SEABORN, *membre*

M. Seaborn est un ancien membre de la Commission des affaires municipales de l'Ontario où il a oeuvré pendant douze ans. Il a également été membre à temps partiel du Tribunal d'appel des accidents du travail. Son expérience comprend en outre la publicité et les relations publiques; il a travaillé vingt ans dans ces domaines au sein de la compagnie de publicité Vickers & Benson.

NINA G. STANWICK, *membre*

Mme Stanwick était auparavant à la Commission de location résidentielle. Diplômée de l'école de droit de Osgoode Hall en 1980, elle travaille à la Commission depuis le 1er janvier 1984. Mme Stanwick a une expérience dans l'enseignement des mathématiques au niveau secondaire.

GLENN R. TAIT, *membre*

M. Tait a oeuvré au sein de la Commission de location résidentielle en tant que commissaire aux

appels pendant douze ans et à la Commission de révision des loyers en tant que chef de bureau régional depuis deux ans. Il a un diplôme en administration des affaires du Collège Northern d'arts appliqués et de technologie de Kirkland Lake, en Ontario.

DOROTHY THOMAS, *membre*

Avant de se joindre à la Commission de révision des loyers en 1987, Mme Thomas a oeuvré en tant que conseillère municipale pour la Ville de Toronto. Son intérêt pour les questions de logement remonte à l'époque où elle était vice-présidente de Cityhome Corporation. Mme Thomas a un B.A. en philosophie de l'Université de Toronto et elle est une journaliste accomplie.

MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN, *membre*

L'expérience de Mme Torobin porte sur les audiences publiques, la recherche et l'élaboration et l'administration des politiques publiques sur le logement, la santé et les questions intéressant les personnes âgées. Elle détient un diplôme d'études supérieures en travail social et a étudié la psychologie.

MARGARET J. WEIR, *membre*

Mme Weir apporte à la Commission son expérience en ventes immobilières ainsi que sa participation active au sein de la collectivité. Elle a un B.A. en anglais et en philosophie de l'université Western Ontario.

RATNA RAY, *présidente*

Mme Ray a été nommée présidente et directrice générale de la Commission de révision des loyers en mars 1987.

Avant de prendre part au programme de révision des loyers, Mme Ray a travaillé, dans le secteur privé et au gouvernement fédéral, à l'élaboration de politiques et en gestion; il s'agissait dans tous les cas de questions nationales d'intérêt public. Celles-ci comprenaient la supervision et l'évaluation des services bilingues des institutions fédérales (auprès du premier commissaire aux langues officielles du Canada); l'organisation et la gestion d'une enquête nationale sur la distribution constitutionnelle des pouvoirs au Canada (en tant que secrétaire de la Commission nationale Pépin-Robarts); l'élaboration et la recommandation de changements aux politiques relatives au marché du travail et à la législation sur le travail afin d'assurer un salaire égal pour un travail de valeur équivalente, les congés parentaux, la diminution du harcèlement dans le lieu de travail et l'amélioration des avantages sociaux pour les travailleurs à temps partiel (en tant que directrice générale du Bureau fédéral de la main-d'oeuvre féminine); et l'introduction dans le lieu de travail d'une technologie électronique informatisée axée sur les gens (en tant qu'initiatrice de la première conférence canadienne sur la technologie et l'environnement de travail, et membre du groupe de travail de Travail Canada sur la micro-électronique et l'emploi).

Mme Ray est bilingue. Elle détient un doctorat en philosophie de l'Université d'Ottawa et a apporté une contribution à plusieurs organismes internationaux, y compris le Bureau international du travail à Genève et l'Organisation de coopération et de développement économiques à Paris.

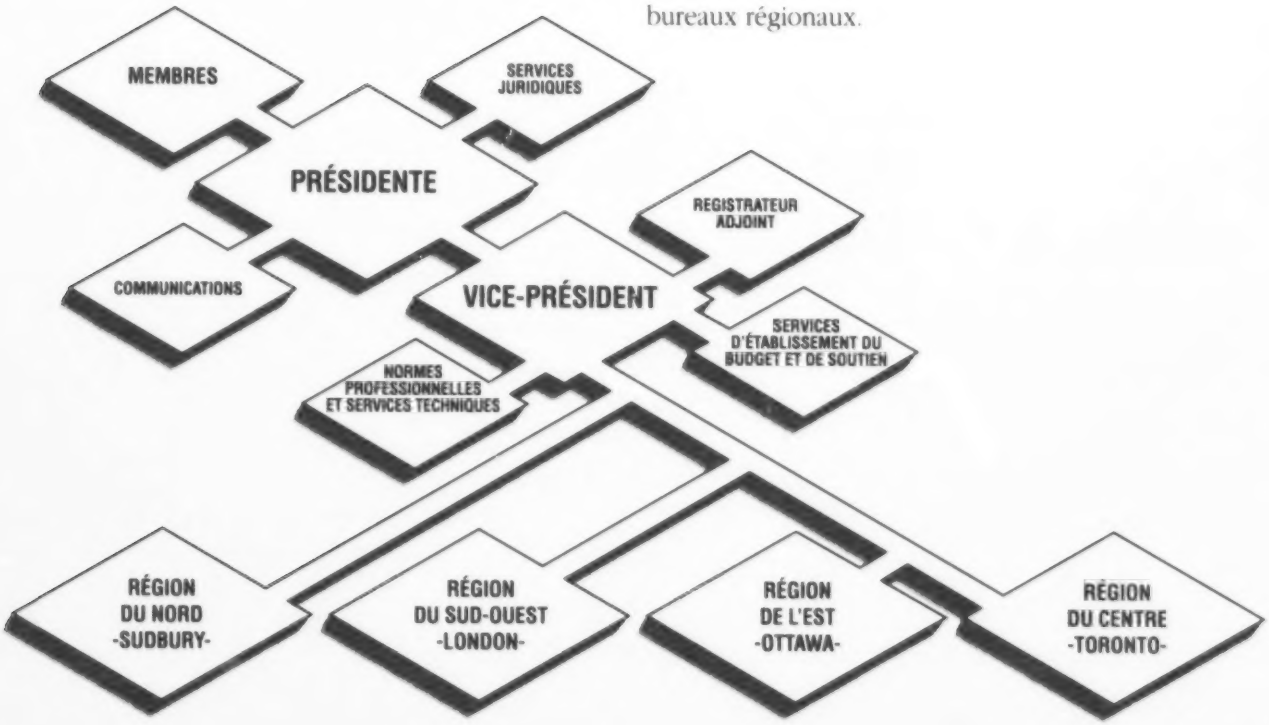
VII

Services régionaux et fonctions consultatives de la Commission

Une des priorités de la Commission a été de rendre ses services plus accessibles aux locataires, locateurs et autres personnes intéressées dans des collectivités autres que Sudbury, London, Toronto et Ottawa où se trouvent les bureaux régionaux de la Commission.

Par conséquent, le bureau principal continue de servir principalement en sa capacité consultative, tandis que bon nombre de ses responsabilités et fonctions ont été décentralisées.

Le diagramme suivant montre, en résumé, les fonctions interreliées qui sont remplies par le bureau principal et les bureaux régionaux.



FONCTIONS DE LA COMMISSION

Les audiences, où les appels sont entendus et décidés par les membres de la Commission, constituent la *raison d'être* de la Commission de révision des loyers. C'est *ce service* qu'on s'attend que la Commission offre de façon expéditive aux parties qui en appellent des arrêtés du ministre sur la révision des loyers auprès de la Commission.

Bien que les membres de la Commission soient aux premières lignes, tiennent des audiences publiques et décident des points en litige, ils doivent pouvoir compter sur l'aide de divers services de soutien. Les fonctionnaires employés en vertu de la *Loi sur la fonction publique* sont responsables de la prestation de ces services de soutien. Les fonctions principales de ces services sont mentionnées ci-après.

BUREAUX RÉGIONAUX : SUDBURY, LONDON, TORONTO ET OTTAWA

Les quatre bureaux régionaux de la Commission sont situés à Sudbury, London, Toronto et Ottawa. Les régions servies par ces bureaux sont indiquées sur la carte.

Chaque bureau régional compte un certain nombre de membres en plus de personnes responsables de l'analyse et de l'administration, y compris le chef du bureau régional. Les parties peuvent examiner les dossiers des appels interjetés avant l'audience, si elles le désirent, au bureau régional. De plus, les bureaux régionaux peuvent offrir des renseignements au public sur la façon d'interjeter appel, la procédure à suivre et les audiences, et indiquer aux intéressés ce qu'il advient de leur appel auprès de la Commission de révision des loyers. Enfin, les bureaux régionaux ont participé à des séances publiques d'éducation des locateurs et des locataires au cours de l'année écoulée.

BUREAU PRINCIPAL

Le bureau principal, situé à Toronto, sert surtout à élaborer des politiques et joue un rôle de conseiller, mais il y a une exception : le calendrier des audiences est établi par le bureau du registrateur adjoint au bureau principal en collaboration avec les quatre bureaux régionaux. La *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* exige que le président ou la présidente affecte des membres aux audiences de la Commission.

Les fonctions de conseiller et de soutien sont les suivantes :

a) Normes professionnelles et services techniques

Une équipe hautement qualifiée et très compétente :

- aide à la formation des membres et du personnel de la Commission;
- contribue à l'élaboration de politiques techniques et de méthodes de fonctionnement, et fournit des services d'examen de qualité;
- maintient un centre de documentation au bureau principal et dans les bureaux régionaux;
- recueille des données statistiques et prépare des rapports principalement reliés au traitement des appels et à leur règlement;
- fournit de l'aide informatique à toute la Commission.

b) Services juridiques

Une équipe juridique enthousiaste et expérimentée, détachée du bureau du procureur général :

- fournit conseils et aide juridiques aux membres de la Commission au cours de leur formation et dans l'exercice de leurs fonctions d'arbitrage, et aide la Commission dans l'élaboration de politiques et de directives sur des questions de procédure et de fond;
- examine les ordres élaborés par les membres de la Commission avant qu'ils ne soient rendus dans leur forme définitive afin de s'assurer qu'ils sont conformes à la Loi et aux règlements, que les ordres précédents et pertinents de la Commission, ont été pris en compte et que les droits de la personne et les considérations de la Charte canadienne des droits ont été dûment respectés;
- répond aux questions de nature juridique provenant du public au sujet des instances de la Commission.

c) Communications

En tant qu'organisme du ministère du Logement, la Commission peut compter sur tous les services auxiliaires du ministère dans ce domaine. La coordonnatrice des communications de la Commission :

- agit comme agent de liaison pour les demandes de renseignements provenant des médias, des locataires, des locateurs et du public en général. Elle élabore et met en oeuvre un programme d'information général en collaboration avec les bureaux régionaux. Ce programme comporte des rencontres avec les locataires, les locateurs et les membres intéressés du public de diverses collectivités ainsi que la distribution de dépliants, de brochures et de bandes vidéo.

d) Services d'établissement du budget et de soutien

On s'attend à ce que la Commission observe les instructions et directives du Conseil de gestion. Elle doit donc assurer l'efficacité des procédures financières et administratives.

Cette équipe aide à :

- formuler les estimations pour le budget annuel, surveiller les dépenses courantes de fonctionnement et préparer des rapports financiers;
- assurer que les bureaux de la Commission sont entretenus et gérés de façon adéquate et disposent de locaux, de services, de fournitures et d'équipements appropriés;
- tenir les membres et le personnel de la Commission au courant des politiques et procédures financières et administratives du ministère du Logement et du Conseil de gestion.

VIII

Tableaux statistiques

RÉSUMÉ STATISTIQUE

Nombre de cas	
1. Révision pour tout l'immeuble	
a) appels reçus	906
b) nombre de logements visés	19 140
c) appels entendus	492
d) nombre de logements visés	16 579
2. Remboursement d'excédent de loyer	
a) appels reçus	604
b) nombre de logements visés	656
c) appels entendus	452
d) nombre de logements visés	453
3. Autres	
a) appels reçus	1 418 *
b) nombre de logements visés	1 519
c) appels entendus	27
d) nombre de logements visés	1 226
4. Total des appels	
a) appels reçus	2 928
b) nombre de logements visés	21 315
c) appels entendus	971
d) nombre de logements visés	18 258
5. Demandes de renseignements reçues	9 437
6. Calcul du taux d'appel	
a) révision administrative	13 283
b) demandes d'appel (au 31 mars 1989)	2 928
c) taux d'appel	22 %
7. Ordres donnés au 31 mars 1989	544
8. Nombre de conférences préparatoires à l'audience	104

*Des 1 418 autres appels, 1 218 concernaient des hôtels-résidences.

TEMPS CONSACRÉ À LA PRESTATION DES SERVICES

Nombre moyen de jours écoulés entre la réception de l'appel et l'émission de l'ordre pour :	
a) la révision pour tout l'immeuble	184
b) le remboursement d'excédent de loyer	155
Le nombre moyen de jours écoulés entre l'audition de l'appel et l'émission de l'ordre :	53

RÉSULTATS DE LA RÉVISION DES LOYERS

1. Augmentation moyenne en pourcentage ordonnée pourla révision pour tout l'immeuble	12,19%
2. Moyenne de l'excédent de loyer perçu tel qu'établi par la Commission ($)	946,18

RESSOURCES

1. Dépenses (en milliers de dollars)	8 392
2. Nombre de membres de la Commission	34
3. Nombre d'employés	98

RÉSULTATS DE LA RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE — ARTICLE 74

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

			Répartition des appels			Résultats des appels		Jours écoulés en moyenne	
Bureau régional	Nombre d'appels qui ont donné lieu à un ordre*	Nombre de logements	Même loyer qu'à l'étape initiale de la révision	Loyer plus élevé par rapport à l'étape initiale de la révision	Loyer plus bas par rapport à l'étape initiale de la révision	Taux selon l'étape initiale de la révision	Taux établi par la Commission	Du dépôt de l'appel à l'audience	De l'audience à l'ordre
Nord	6	49	1	5		9,02	12,11	111	81
Centre	86	5002	34	39	13	10,56	11,29	116	68
Sud-Ouest	63	2789	33	22	8	13,17	14,81	109	67
Est	34	839	18	13	3	7,60	9,44	120	78
Province	189	8679	86	79	24	11,07	12,19	114	70

* À l'exclusion des cas rejetés à l'appel.

RÉSULTATS DES APPELS — ARTICLE 95

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

Région	Nombre d'appels*	Nombre de logements	Nombre d'appels — excédent de loyer à rembourser inchangé	Excédent augmenté		Excédent réduit		Montant moyen de l'excédent à rembourser pour tous les appels	
				Nombre de logements	Augmentation moyenne ($)	Nombre de logements	Réduction moyenne ($)	Étape initiale	À l'issue de l'appel
Nord	36	36	17	6	127,00	13	-718,13	945,43	707,28
Centre	112	112	58	21	625,95	33	-71,88	1384,52	1289,78
Sud-Ouest	142	142	79	33	312,47	30	-603,05	797,12	742,33
Est	65	65	36	12	218,32	17	-789,80	1098,02	931,77
Province	355	355	190	72	372,76	93	-694,73	1052,57	946,18

* À l'exclusion des cas rejetés à l'appel.

STATISTIQUES SUR LA CHARGE DE TRAVAIL RELATIVE AUX APPELS PAR BUREAU RÉGIONAL

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

Bureau régional	Appels non réglés au début de l'exercice financier			Appels reçus			Appels entendus			Rejets/retraits			Appels non réglés à la fin de l'exercice financier		
	Révision pour tout l'immeuble	Remboursement d'excédent de loyer	Autres	Révision pour tout l'immeuble	Remboursement d'excédent de loyer	Autres*	Révision pour tout l'immeuble	Remboursement d'excédent de loyer	Autres	Révision pour tout l'immeuble	Remboursement d'excédent de loyer	Autres	Révision pour tout l'immeuble	Remboursement d'excédent de loyer	Autres
Nord	0	5	0	54	51	2	26	44	2	9	1	0	19	11	0
Centre	39	21	1	511	267	1 074	236	160	6	14	6	0	300	122	1 069
Sud-Ouest	19	19	1	159	198	34	145	181	16	10	21	0	23	15	19
Est	7	29	0	182	88	308	85	67	3	9	11	0	95	39	305
Province	65	74	2	906	604	1 418	492	452	27	42	39	0	437	187	1 393

* Des 1 418 autres appels, 1 218 concernaient des hôtels-résidences.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS DU PUBLIC

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

Bureau régional	Nombre total de demandes	Nombre de demandes par mode			Nombre de demandes par source			Objet de la demande				
		En personne	Téléphone	Courrier	Locateur	Locataire	Autres	État de l'appel	Processus d'appel en vertu de la Loi*	Autres renseignements sur la Loi*	Autres lois sur la révision des loyers	Autre
Nord	2 396	141	2 253	2	235	454	1 707	145	107	158	256	1 744
Centre	2 793	95	2 695	3	458	1 819	516	415	487	482	776	1 008
Sud-Ouest	2 644	132	2 511	1	40	251	2 353	57	190	16	67	2 317
Est	1 604	92	1 507	5	308	535	761	317	474	75	106	725
Province	9 437	460	8 966	11	1 041	3 059	5 337	934	1 258	731	1 205	5 794

* Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation.

RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE DES APPELS DE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE QUI ONT FAIT L'OBJET D'UN ORDRE

(Article 74 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation)

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

Bureau régional	Habitations unifamiliales		2 à 6 logements		Plus de 6 logements		Maisons en rangée		Copropriétés ou coopératives		Total	
	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels	Nombre de logements
Nord	1	1	2	8	3	40					6	49
Centre	6	6	17	76	54	4 911			9	9	86	5 002
Sud-Ouest			12	37	51	2 752					63	2 789
Est	5	5	15	45	13	785	1	4			34	839
Province	12	12	46	166	121	8 488	1	4	9	9	189	8 679

RÉSUMÉ DES STATISTIQUES SUR LA CHARGE DE TRAVAIL

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

	Appels reçus	Appels entendus		Conférences préparatoires à l'audience	
Demandes	**Nombre**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
Nord					
Révision pour tout l'immeuble	54	26	36	8	73
Remboursement d'excédent de loyer	51	44	61	3	27
Autres	2	2	3		
Total	107	72	100	11	100
Centre					
Révision pour tout l'immeuble	511	236	59	21	81
Remboursement d'excédent de loyer	267	160	40	5	19
Autres	1 074	6	1		
Total	1 852	402	100	26	100
Sud-Ouest					
Révision pour tout l'immeuble	159	145	42	3	27
Remboursement d'excédent de loyer	198	181	53	8	73
Autres	34	16	5		
Total	391	342	100	11	100
Est					
Révision pour tout l'immeuble	182	85	55	22	39
Remboursement d'excédent de loyer	88	67	43	3	5
Autres	308	3	2	31	55
Total	578	155	100	56	100
Total					
Révision pour tout l'immeuble	906	492	51	54	52
Remboursement d'excédent de loyer	604	452	47	19	18
Autres	1 418	27	2	31	30
Province	2 928	971	100	104	100